

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 december 2019 met nummer RvVb-S-1920-0369
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0939-SA

Verzoekende partij	de stad BRUGGE , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Victor PETITAT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Sint-Kruis, Sportstraat 49
Verwerende partij	de provincie WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkommende partij	de nv NOVUS PROJECTS vertegenwoordigd door advocaten Michiel DEWEIRDT en Thomas VUYLSTEKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Doorniksesteenweg 66

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 augustus 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juni 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij van 18 februari 2019 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van drie woningen op het perceel gelegen te 8200 Sint-Andries (Brugge), Bosdreef 47, met als kadastrale omschrijving afdeling 27, sectie D, nummer 0121W8.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 september 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in (omgevingsloket). De argumentatie van de tussenkommende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 22 oktober 2019 toe in de debatten.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 19 november 2019.

De verzoekende en tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Victor PETITAT voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Michiel DEWEIRDT voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De bvba Novus Construct dient op 30 november 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor de bouw van drie eengezinswoningen na het slopen van het bestaande pand en het rooien van bomen op het perceel gelegen te 8200 Sint-Andries (Brugge), Bosdreef 47.

De te slopen bestaande bebouwing betreft een modernistische villa, die is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De groendienst van de verzoekende partij adviseert op een voor de Raad ongekende datum ongunstig.

De dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken van de verzoekende partij adviseert, op een voor de Raad ongekende datum, ongunstig:

“ ...

De Dienst Monumentenzorg werd ter plaatse uitgenodigd maar kreeg geen toegang tot het pand. Het betreft een ruime modernistische villa die - buiten het balkon boven de inkom - in erg gave staat bewaard is.

Deze straat wordt enerzijds sterk gekarakteriseerd door de tuinwijk en de acht aanwezige bejaardenwoningen (opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed):

- nrs. 1-27: Tuinwijk naar ontwerp van (Alfons) De Pauw, waarvan enkel de eerste fase van 33 woningen gerealiseerd werd door de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Heerd is Goud Weerd in 1923.*
- nrs. 8-22: Hof met acht bejaardenwoningen naar ontwerp van Julien Rotsaert, in 1952 gerealiseerd door de Brugse sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Heerd is Goud Weerd als uitbreiding van haar vooroorlogse tuinwijk.*

Anderzijds telt ze een aantal villa's uit de interbellumperiode, die ook opgenomen zijn in de Inventaris: nr. 37, nr. 39 en de villa in kwestie, nr.47. Deze architecturale eenheid is zeer sterk aanwezig in het straatbeeld.

De Dienst Monumentenzorg kreeg geen toegang tot het pand, maar gaat er van uit dat er ook in het interieur nog originele elementen bewaard zijn (doorheen de ramen in de inkom zijn een houten trap en glas-in-lood-elementen te zien).

...

Het agentschap Onroerend Erfgoed wordt op 9 januari 2019 om advies gevraagd maar brengt geen advies uit.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert op een voor de Raad ongekende datum in zijn verslag om de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats zelf is een ruim perceel van circa 1300m² met, tamelijk centraal op het perceel, een bestaande open eengezinswoning van twee bouwlagen hoog (afgewerkt met een plat dak). Het bebouwd oppervlak van deze woonst komt hierbij op een 140m².

De bestaande woonst beschikt dan ook over een ruime omliggende tuinzone van om en bij de 1150m² die bovendien in huidige toestand over een groot aantal hoogstammige bomen alsook aanzienlijke groenwaarden beschikt. Een gegeven dat een niet te onderschatten meerwaarde voor het perceel zelf alsook voor de directe omgeving met zich meebrengt.

Naast deze op te merken groenwaarden alsook het op betreffende site te ervaren open karakter is de woonst zelf, wegens de op te merken erfgoedwaarden, opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (Modernistische Vila).

Voorliggende bouwplaats ligt tevens in de nabijheid van én sluit ook aan op een 1923 gerealiseerde tuinwijk die opgenomen is op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed: "De Tuinwijk" bestaande uit 33 woningen. Men kan derhalve het rustige én residentiële alsook het waardevolle erfgoedkarakter van voorliggende bouwplaats én aansluitende wijk niet ontkennen.

Met voorliggende vraag wenst men nu een vergunning te bekomen om deze villa te slopen en deze gelijktijdig te vervangen door een rij van drie éengezinswoningen. Dit in een aaneengesloten rij waarbij de twee uiterste woningen van het halfopen type zijn die t.o.v. respectievelijke zijdelingse perceelsgrens buurpercelen een afstand tot 4m zouden aanhouden. Vooropgestelde toekomstige woningen nemen hierbij rechtstreeks toegang tot de Bosdreef en houden hierbij, ten opzichte van de rooilijn kant Bosdreef, een minimale afstand van 5m aan.

Het nieuw bouwvolume voor de toekomstige woningen voorziet een bouwhoogte van 2 bouwlagen hoog, dit afgewerkt met een plat dak (bovenpeil dak-randprofiel: +6m). Vooropgestelde indeling is hierbij zo dat de middelste woning over een breedte van circa 9m zal beschikken. De beide uiterste woningen zouden dan weer beperkt worden tot een breedte van rond de 7,30m. Gelet op deze beschikbare breedte kan enkel de middelste woning over een eigen inpandige garage beschikken. Om de beide uiterste woningen van een parkeervoorziening te voorzien wenst de ontwerper gebruik te maken van een carport die voor beide uiterste woningen voorzien zou worden in de respectievelijke zijtuinstrook. Beide carports zouden dan ook telkenmale een inname van de bouwvrije zijtuinstrook realiseren wat dan weer een aantasting van het nodige open karakter van betreffende tuinstrook met zich meebrengt.

Daarenboven zijn carports een oplossing voor extra parkeernood op een bouwperceel. In eerste instantie dient telkens een oplossing binnen de toegelaten bouwzone te worden

gezocht. Gelet dat het hier om een nieuwbouwproject gaat, is deze nodeloze bezetting van de bouwvrije zijtuinstrook bijgevolg ruimtelijk niet aanvaardbaar.

De vooropgestelde planindeling is voor de drie woningen gelijkaardig. De gelijkvloerse verdieping van elke woonst wordt hierbij telkens voorbehouden voor de nodige utilitaire ruimtes (gelijkvloers toilet, inkom, berging,...) alsook de toekomstige leefruimtes (open keuken, eethoek en zitruimte). Op de eerste verdieping beschikt men over voldoende ruimte om de nodige slaapkamers en de gemeenschappelijke badkamer voor elke woonst in te richten. Met vooropgestelde inplanting zou bijgevolg het oorspronkelijk perceel ook in drie worden opgesplitst. Dit om de toekomstige woningen over een eigen tuinzone alsook bijhorende eigen verhardingen (opritten, terrassen, wandelpad, ...) ter ontsluiting van de verschillende woningen te kunnen laten beschikken. Inzake materiaalgebruik wordt de volledige nieuwbouw afgewerkt met een combinatie van genuanceerde gevelstenen (wit-grijs) en antraciet buitenschrijnwerk.

Huidige vooropgestelde bebouwingen vertonen zodoende een eerder onbezielde en doordeweekse vormgeving die vooral geïnspireerd is om voor de aanvrager een zo groot mogelijke maximalisatie van het project in rendement op te brengen dan eerder een voldoende zorg voor inpasbaarheid en respect voor de bestaande ruimtelijke omgeving.

Zo dienen we toch vast te stellen dat voor de mogelijke realisatie niet enkel de sloop van de bestaande woning, die recent toch als waardevol werd bestempeld (in 2014 opgenomen op de Inventaris) alsook volgens het ontvangen advies van de Dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken nog in goede staat verkeert, noodzakelijk is, maar tevens een groot verlies van het bestaande open en groene karakter met zich mee zou meebrengen.

De gewenste realisatie van dit project zou immers tevens het rooien van een aanzienlijk aantal hoogstammige bomen en groenbeplantingen noodzaken. Dit zowel dieper op het perceel als kant straatzijde zelf. Immers net achter de rooilijn van het perceel zou tevens de nu op te merken kenmerkende rij van volgroeide leilindes verdwijnen wat dan weer een aanzienlijk effect op het momenteel te ervaren straatbeeld realiseert. Dergelijke visie wordt trouwens tevens bijgetreden door zowel de Dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken als door de Groendienst die dan ook beiden tijdens huidige procedure een ongunstig advies hebben afgeleverd.

Huidige vooropgestelde invulling vertoont bijgevolg een tekort aan respect, dit zowel voor de bestaande woonervaring alsook de te vrijwaren erfgoedwaarden van zowel het bestaande pand als deze van de aansluitende wijk. Huidig voorstel tot sloop van een bestaand inventarispan, dit ten bate van een vooropgesteld vervangingsvolume die zowel over een te weinig kwalitatieve vormgeving beschikt alsook een teloorgang van de nu op betreffende site (+ aansluitende omgeving) te ervaren residentieel, groen en rustige/open karakter met zich zou meebrengen is derhalve te beoordelen als zijnde niet passend in de ruimtelijke omgeving en niet conform de goede ruimtelijke ordening.

...

Natuurtoets

Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu stelt in artikel 14 de zorgplicht in:

...

Beoordeling: zie advies groendienst

...

Voorstel aan het college

Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bijtreden en voorliggende omgevingsvergunning voor het bouwen van drie aaneengesloten eengezinswoningen (na sloop van het bestaande inventarispan) weigeren

Dit gelet op het ontvangen ongunstig advies van de Dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken, de Groendienst alsook de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

De gewenste invulling vertoont immers een tekort aan respect, dit zowel voor de bestaande woonervaring alsook de te vrijwaren erfgoedwaarden van zowel het bestaande pand als deze van de aansluitende wijk.

Huidig voorstel tot sloop van een bestaand inventarispand, dit ten bate van een vooropgesteld vervangingsvolume die zowel over een te weinig kwalitatieve vormgeving beschikt alsook een teloorgang van de nu op betreffende site (+ aansluitende omgeving) te ervaren residentieel, groen en rustig/open karakter met zich zou meebrengen is derhalve te beoordelen als zijnde niet passend in de ruimtelijke omgeving en niet conform de goede ruimtelijke ordening.

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich hierbij aan en weigert op 18 februari 2019 een omgevingsvergunning.

Tegen deze beslissing tekent de bvba Novus Construct op 22 maart 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 mei 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

De natuurtoets

Overeenkomstig artikel 16 §1 Natuurdecreet draagt de overheid er zorg voor dat ingevolge de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, door enerzijds het opleggen van voorwaarden of door anderzijds het weigeren van de vergunning.

De bomen zorgen voor biodiversiteit en, zijn beeldbepalend op de site. Nieuwe groenstructuren kunnen pas na ettelijke jaren dezelfde natuurwaarden hebben.

Het advies van de stedelijke groendienst luidt als volgt:

...

Ondertussen werd tijdens de lopende beroepsprocedure een gewijzigd inplantingsplan ingediend waaruit blijkt dat de leilindes gerooid worden en een nieuwe streekeigen haag als erfafscheiding wordt voorzien tussen de woningen. In de voortuin komt een beukenhaag; ware het niet beter dat een Ligusterhaag wordt voorzien waardoor de typische soort de tuinwijkgedachte verder zet?

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag ligt in een residentiele woonwijk in Sint-Andries. Deze straat wordt gekenmerkt door de tuinwijkgedachte, er zijn 33 woningen opgetrokken. Enkele villa's dateren van het Interbellum. Op het desbetreffend perceel van zo'n 1300m² staat een vrijstaande modernistische woning. Aan de straatzijde komen diverse leibomen voor waardoor de villa als het ware verscholen zit in het groen. In de achter- en zijtuin staan enkele grote hoogstammen. De woning is recent (2014) opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wat wijst op de aanwezigheid van erfgoedwaarden.

De aanvraag omhelst de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van 3 eengezinswoningen. De omgeving typeert zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen. Functioneel gezien zijn eengezinswoningen inpasbaar in het straatbeeld. Evenwel mag de ruimtelijke draagkracht niet overschreden worden.

...

Schaal, ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen

De aanpalende bebouwing zijn vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak en een recente woning bestaande uit 2 bouwlagen met platte dakvorm. Enkel de woningen die opgetrokken zijn met de tuinwijkgedachte bestaan uit aaneengesloten bebouwing. Het pand is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wat wijst op de aanwezigheid van erfgoedwaarden. De gemeentelijke dienst monumentenzorg en Erfgoedzaken adviseerde de aanvraag ongunstig. De goa merkt terecht op dat het ontwerp leidt tot een groot verlies van het bestaande open en groen karakter en er weinig respect heerst voor de erfgoedwaarden.

De ontworpen woningen bestaan uit twee bouwlagen met een platte dakvorm. De goa omschrijft het ontwerp als "een eerder onbezielde en doordeweekse vormgeving die vooral geïnspireerd is om de aanvrager een zo groot mogelijke maximalisatie van het project in rendement op te brengen dan eerder een voldoende zorg voor inpasbaarheid en respect voor de bestaande ruimtelijke omgeving."

De aanvrager oordeelt dat het weigeringsmotief onterecht is en verwijst dat een bijeenkomst werd voorzien met de stedelijke dienst monumentenzorg. Dhr. Joris Nauwelaerts (van de stedelijke dienst monumentenzorg) zou meegedeeld hebben dat de woning geen uitzonderlijke waarde heeft naar behoud toe. De aanvrager verwijst naar de diverse verbouwingen aan het pand doch zonder behoud van het authentiek architecturaal ontwerp, er wordt opgeworpen dat de site geen zichtlocatie is alsook wordt verwezen naar de vetusteit van de constructies.

Vooreerst dient opgeworpen dat dit gewijzigd advies van dhr. Nauwelaerts niet in het dossier zit. Indien zou blijken dat het advies gunstig zou zijn voor de sloop, dan dient de ontworpen nieuwbouw minstens een gelijkwaardige architecturale waarde hebben als het bestaande modernistisch pand; wat huidig ontwerp niet bezit.

De aanvrager werpt tevens op dat de architecturale waarde van het gebouw al voldoende geïnventariseerd is. Volgens de aanvrager is er weinig architecturale eenheid aanwezig daar er zowel cottage woningen als modernistische woningen aanwezig zijn. Uit plaatsbezoek blijkt dat in de straat een mix van types eengezinswoningen voorkomt, van zowel open als gekoppelde bebouwing. Indien de bestaande woning moet voldoen aan hedendaagse comforteisen is het erg moeilijk om deze te verbouwen waardoor ze waarschijnlijk niet zal voldoen aan hedendaagse isolatienormen. In het kader van stedelijke verdichting is het weinig realistisch dat slechts 1 gezin op dergelijk perceelsoppervlakte woont. Rekening houdende met aanpalende bebouwing wordt 3m afstand gerespecteerd, wat in vergelijking met huidige toestand erg weinig is en daardoor het open en groen karakter verdwijnt.

De nieuwbouwwoningen getuigen weinig van een architecturale meerwaarde in de omgeving. Indien zou blijken dat de modernistische woning toch gesloopt kan worden dan moet het nieuwbouwproject minstens even architecturaal zijn als de bestaande modernistische woning. Er is nood aan meer spanning, ritmiek in het ontwerp.

In ondergeschikte orde kan opgeworpen worden dat het vreemd is dat witgrijs genuanceerde baksteenmetselwerk wordt voorzien. Ware een roodbruine kleurtint niet meer aangewezen, aangezien aanpalende ook in deze kleurtinten gebouwd zijn?

Het is positief dat de waardevolle bomen in de achtertuin worden behouden. Evenwel wordt weinig rekening gehouden met de voorwaarden van de groendienst die oplegt dat voor de te rooien bomen compenserende beplanting met vrij uitgroeiende hoogstambomen voorzien worden, indien mogelijk in de voor- als achtertuin. Waarom worden de lindes gerooid, is behoud geen optie?

Mobiliteitsimpact

*De ontworpen woningen hebben achteraan **elk een eigen parkeerplaats, ofwel een inpandige garage ofwel een carport**. Elk lot heeft de mogelijkheid tot het stallen van min. 2 fietsen in de garage of in de nieuwe tuinberging. Het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen voldoet aan de verordening.*

*De aanvraag is niet **in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening**, de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.*

...

Na de hoorzitting van 28 mei 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 juni 2019 gegrond en verleent een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Overeenkomstig artikel 16 §1 Natuurdecreet draagt de overheid er zorg voor dat ingevolge de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, door enerzijds het opleggen van voorwaarden of door anderzijds het weigeren van de vergunning.

De bomen zorgen voor biodiversiteit en zijn beeldbepalend op de site. Nieuwe groenstructuren kunnen pas na ettelijke jaren dezelfde natuurwaarden hebben. De stedelijke groendienst verleende hieromtrent een ongunstig advies.

Ondertussen werd tijdens de lopende beroepsprocedure een gewijzigd inplantingsplan ingediend waaruit blijkt dat de leilindes gerooid worden en een nieuwe streekeigen haag als erfafscheiding wordt voorzien tussen de woningen. In de voortuin komt een beukenhaag. Aan de opmerkingen van de groendienst is voldaan. Er moet worden besloten dat er geen vermijdbare schade aan de natuur zal ontstaan.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

De aanvraag ligt in een residentiële woonwijk in Sint-Andries. Deze straat wordt gekenmerkt door de tuinwijkgedachte, er zijn 33 woningen opgetrokken. Enkele villa's dateren van het Interbellum. Op het desbetreffend perceel van zo'n 1300m² staat een vrijstaande modernistische woning. Aan de straatzijde komen diverse leibomen voor waardoor de villa als het ware verscholen zit in het groen. In de achter- en zijtuin staan enkele grote hoogstammen. De woning is recent (2014) opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De aanvraag omhelst de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van 3 eengezinswoningen. De omgeving typeert zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen.

De aanpalende bebouwing zijn vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak en een recente woning bestaande uit 2 bouwlagen met platte dakvorm. Enkel de woningen die opgetrokken zijn met de tuinwijkgedachte bestaan uit

aaneengesloten bebouwing. Het pand is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De POA oordeelt samen met de GOA dat het voorgestelde project leidt tot een groot verlies van het bestaande open en groen karakter en dat er weinig respect heerst voor de erfgoedwaarden.

Wat dit laatste aspect betreft wijst aanvrager dat op een bijeenkomst met de stedelijke dienst monumentenzorg, zou zijn meegedeeld dat de woning geen uitzonderlijke waarde heeft naar behoud toe. De woning in kwestie betreft een modernistische woning waar diverse verbouwingen hebben plaatsgevonden, zonder behoud van het authentiek architecturaal concept. Het gebouw bevindt zich niet op een zichtlocatie en wordt gekenmerkt door een vetustiteit. Op de hoorzitting wordt verder gesteld dat het gebouw verouderd is, dat er PVC ramen zijn aangebracht, en dat het niet onderhouden is. Rekening houdend met deze elementen kan de deputatie de POA niet bijtreden wanneer zij stelt dat de woning cachet uitstraalt.

Zoals ook gewezen door de POA kan de sloop slechts overwogen worden indien het nieuwbouwproject op architecturaal vlak minstens even hoogwaardig is, als de te slopen woning.

Het voorgestelde project bevindt zich in een straat waar een mix van diverse types eengezinswoningen voorkomt, van zowel open als gekoppelde bebouwing. Huidige woning betreft een vrijstaande woning op een perceel van 1300m², terwijl de overzijde van de straat bestaat uit aaneengesloten 1-gezinswoningen op kleinere percelen, ook daterend uit het interbellum. In die omstandigheden is het niet onredelijk te stellen dat de 3 nieuwe aaneengesloten woningen ruimtelijk inpasbaar zijn in de omgeving doordat zijn naar grootte en schaal verder aansluiten op de tuinwijkgedachte. Door de nieuwe woningen te voorzien van twee bouwlagen met een plat dak, wordt ook gerefereerd naar de bestaande woning, met uitzondering wat betreft de witgrijze baksteenmetselwerk. Om die reden dient als voorwaarde te worden opgelegd dat de gevel moet worden afgewerkt in roodbruine gevelsteen.

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de hedendaagse comforteisen met de daarmee gepaard gaande noodzakelijke isolatienormen, hetgeen met de bestaande woning zeer moeilijk tot niet haalbaar is. Ook om die reden is een sloop verdedigbaar.

Bovendien moet worden gewezen dat in het kader van een stedelijke verdichting het weinig realistisch is dat slechts 1 gezin op een dergelijk groot perceelsoppervlakte woont. Zoals hoger reeds aangehaald, sluit het voorgestelde project, die voorziet in kleinschaligere woningen meer aan bij het tuinwijkgedachte dan de te slopen woning.

Rekening houdend met al deze elementen moet worden besloten dat het nieuwe project op architecturaal vlak een verbetering inhoudt ten opzichte van de bestaande toestand.

De ontworpen woningen hebben achteraan elk een eigen parkeerplaats, ofwel een inpandige garage ofwel een carport. Elk lot heeft de mogelijkheid tot het stallen van min. 2 fietsen in de garage of in de nieuwe tuinberging. Het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen voldoet aan de verordening.

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 3 eengezinswoningen; dat de aanvraag verenigbaar is met de wettelijke en reglementaire voorschriften; dat de aanvraag tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, mits het voorzien van roodbruine gevelsteen;

...

Dat is de bestreden beslissing.

Ook de heer Bert GEERTS vordert met een aangetekende brief van 9 augustus 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1819-RvVb-0990-SA.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat de uitoefening van haar overheidstaak zal worden verhinderd of ernstig bemoeilijkt door de sloop van het gebouw dat is vermeld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ze wijst op haar decretale zorgplicht om het bouwkundig erfgoed te vrijwaren op haar grondgebied.

De verzoekende partij wijst op haar beleid inzake het “algemeen erfgoedbeheer” dat is gericht op het behoud, herstel en renovatie van beschermd en niet-beschermd onroerend erfgoed.

Met verwijzing naar rechtspraak en de beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019, stelt ze als lokaal bestuur mede verantwoordelijk te zijn voor de zorg van beschermde en niet-beschermde erfgoedwaarden. Ook de inventarisatie van het bouwkundige erfgoed maakt essentieel deel uit van deze opdracht van de lokale overheid om het onroerend bouwkundig erfgoed te beschermen.

De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing houdt de “onmiddellijke” sloop in van het pand, en maakt dus de realisatie van deze beleidsdoelstelling inzake bouwkundig erfgoed onmogelijk.

Bovendien dreigt de sloop een precedent te scheppen, nu de inventarisatie als bouwkundig erfgoed *de facto* zou worden uitgehold en niet de minste bescherming of garantie meer zou bieden voor het behoud van gelijkaardig geïnventariseerd erfgoed in de toekomst.

De verzoekende partij benadrukt dat zij in eerste aanleg de vergunning weigerde net omwille van de vrijwaring van de geïnventariseerde woning. Ook de dienst Monumentenzorg en Erfgoedbeheer verleende een negatief advies met eenzelfde doel voor ogen.

Volgens de verzoekende partij zal een vernietigingsarrest, gelet op de normale doorlooptijd, onherroepelijk te laat komen, nu de sloop van het gebouw in één dag kan tijd gebeuren.

Met verwijzing naar rechtspraak, stelt ze dat de erfgoedwaarden van een geïnventariseerd gebouw door de sloop “volledig” zullen verdwijnen omdat de vergunde sloopwerken op zich vrij snel kunnen uitgevoerd worden en uit hun aard onomkeerbaar zijn. De bestaande woning betreft een “gaaf bewaard en waardevol” bouwkundig erfgoed.

Uit de verklaring van de tussenkomende partij om “voorlopig” de afbraakwerken niet aan te vatten, blijkt volgens de verzoekende partij niet “tot wanneer de afbraakwerken zouden worden uitgesteld”.

Met verwijzing naar rechtspraak stelt de verzoekende partij dat ze de hoogdringendheid aantoont omdat de sloop van het pand op korte termijn kan worden uitgevoerd.

Minstens is volgens haar de vordering tot schorsing hoogdringend in de mate dat de afhandeling van het beroep tot vernietiging te laat zal komen om de verwezenlijking van het aangevoerde nadelige gevolg, dit is de sloop van geïnventariseerd bouwkundig erfgoed, te voorkomen.

2.

De tussenkomende partij verklaart in haar verzoek tot tussenkomst dat zij de uitspraak van de Raad zal afwachten, met name dat ze het gebouw niet zal slopen vooraleer uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot vernietiging.

3.

Niettegenstaande deze verklaring van de tussenkomende partij dringt de verzoekende partij er op de zitting op aan om toch over te gaan tot schorsing. De verzoekende partij benadrukt dat de sloop van de modernistische woning op één dag kan gebeuren, en dat zij in dat geval te laat zal komen om de Raad te vatten met een vordering tot schorsing, zelfs bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet in haar verzoekschrift een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij moet dit ondersteunen met de nodige overtuigingsstukken (artikel 40, §3 DBRC-decreet).

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen. Het moet daarbij gaan om gevolgen die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Er moet bovendien een oorzakelijk verband

worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing (artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet).

2.

De bestreden beslissing voorziet de bouw van een driewoonst na de sloop van de “modernistische villa” die is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Volgens die inventaris staat de vrijstaande woning onder meer ook in relatie met de in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen “Bosdreef” samen met twee andere Interbellumwoningen (nrs. 37 en 39), “acht bejaardenwoningen” (nrs. 8-22), en de “tuinwijk van 1923” (nrs. 1-32 en 34).

3.

De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat de bestreden beslissing de uitvoering van haar overheidstaken of bestuursopdrachten waarmee zij inzake erfgoedbeleid is belast, verhindert dan wel in ernstige mate bemoeilijkt.

Het wordt niet betwist dat ze beschikt over een decretale beleidstaak om de lokale erfgoedwaarden op haar grondgebied te vrijwaren.

Ze maakt afdoende aannemelijk dat haar erfgoedbeleid inzake de als “modernistische villa” beschreven woning in de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt doorkruist. Ze verwijst daarbij terecht naar haar beleid inzake het beheer van beschermd en niet-beschermd erfgoed op haar grondgebied, waaronder “gebouwen die opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed”. De dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken van de verzoekende partij merkte in haar ongunstig advies op dat het pand “in erg gave staat bewaard is”, dat de straat “sterk gekarakteriseerd” wordt door de op de inventaris beschreven tuinwijk en de acht bejaardenwoningen, en dat de architecturale eenheid van de op de inventaris beschreven drie interbellumwoningen (waaronder de te slopen modernistische villa) “zeer sterk aanwezig” is in het straatbeeld. Het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij weigerde in eerste aanleg op grond van onder meer dit ongunstig advies de vergunning omwille van onder meer “de te vrijwaren erfgoedwaarden van zowel het bestaand pand als deze van de aansluitende wijk”.

Er kan dan ook redelijkerwijze niet ernstig worden betwist dat de aanvraag tot sloop van de “modernistische villa” een daadwerkelijke impact heeft op geïnventariseerd onroerend erfgoed.

4.

Op het ogenblik van de zitting zijn er geen concrete aanwijzingen dat de tussenkomende partij in strijd met haar eerdere verklaring toch zal aanvangen met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Desalniettemin kan de verzoekende partij worden gevolgd waar ze stelt dat de verklaring van de tussenkomende partij om de “sloop van het gebouw” vooralsnog niet uit te voeren, toch niet dezelfde garantie biedt als een effectieve schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning.

In de regel stelt de Raad dat er geen hoogdringendheid meer voorhanden is wanneer de houder van de vergunning verklaart om deze niet uit te voeren tot er ten gronde uitspraak is gedaan over het beroep tot vernietiging. Het achterliggende idee is daarbij dat een verzoekende partij de Raad alsnog kan vatten met een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er ondanks deze verklaring toch wordt aangevat met de werken.

In dit geval dreigt evenwel een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te laat te komen omdat de sloop van de modernistische woning in minder dan een dag kan voltooid zijn. Het beginsel van effectieve rechtsbescherming vereist in dit specifieke geval dat de Raad overgaat tot een onderzoek van de ernst van de middelen, ook al ligt er een verklaring van de tussenkomende partij voor om de werken voorlopig niet aan te vatten.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van:

- artikel 4.3.1, §1, d) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO),
- artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° b) VCRO,
- de artikelen 4.1.9 en 4.1.10 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna: het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013),
- artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet),
- het motiveringsbeginsel,
- het zorgvuldigheidsbeginsel,
- en het redelijkheidsbeginsel.

1.

Op grond van de artikelen 4.1.9 en 4.1.10 van het Onroerenderfgoeddecreet rust er volgens de verzoekende partij op de verwerende partij een “bijzondere” zorg- en motiveringsplicht als gevolg van de opname van de te slopen woning op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De verzoekende partij betwist de deugdelijkheid van de motieven in de bestreden beslissing.

1.1

De verwerende partij overweegt dat het gebouw zich niet op een zichtlocatie bevindt.

De verzoekende partij stelt daartegenover dat door de sloop van het beeldbepalend gebouw de kwaliteit, herkenbaarheid en identiteit van de wijk verloren gaat.

1.2

De verwerende partij overweegt dat het gebouw gekenmerkt wordt door “vetustiteit”, dat het gebouw verouderd is, dat er PVC-ramen werden aangebracht en dat de woning niet onderhouden is.

De verzoekende partij stelt dat normale tekenen van ouderdom of een gebrek aan onderhoud in redelijkheid geen afdoende redenen zijn voor de sloop van bouwkundig erfgoed. Er ligt geen met stukken onderbouwd technisch verslag voor.

1.3

De bestreden beslissing gaat ten onrechte uit van een onbestaand authentiek architecturaal karakter in het kader van de vraag of het verlies van de erfgoedwaarden redelijkerwijze aanvaardbaar of wenselijk is.

De verzoekende partij weerlegt dit standpunt met verwijzing naar de vermelde status in de inventaris (bewaard en aanwezig) en de vaststellingen in het negatief advies van de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken (erg gaaf bewaard).

1.4

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken 'zou' hebben meegedeeld dat de woning geen uitzonderlijke waarde zou hebben.

Dit blijkt volgens de verzoekende partij evenwel niet uit het administratief dossier. Minstens wordt hiermee niet op goede gronden afgeweken van het (eerder schriftelijk) ongunstig advies van 25 januari 2019 van laatstgenoemde instantie. De erfgoedwaarde van een gebouw wordt volgens de verzoekende partij nog versterkt wanneer zijn historische context "nog intact" is.

1.5

De bestreden beslissing overweegt verder dat het zeer moeilijk tot onmogelijk is om de bestaande woning aan de hedendaagse comforteisen en isolatienormen te laten voldoen.

De verzoekende partij stelt dat dit een loutere bewering betreft, die verder niet wordt gemotiveerd.

Het niet voldoen aan de hedendaagse normen en het gebrek aan comfort is nooit een reden tot sloop.

Geïnventariseerde gebouwen worden volgens de verzoekende partij overigens vaak vrijgesteld van de EBP-normen als dat nodig is om de erfgoedwaarde ervan in stand te houden.

De verzoekende partij beschrijft verder de erfgoedwaarden van de modernistische villa zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De vergunningverlenende overheid moet concreet aangeven hoe deze erfgoedwaarden in acht genomen werden (artikel 4.1.9 en 4.1.10 van het Onroerenderfgoeddecreet).

De bestreden beslissing geeft volgens de verzoekende partij niet aan hoe de erfgoedwaarden van de geïnventariseerde woning in acht worden genomen of hoe de driewoonst een kwalitatief alternatief biedt met een grotere meerwaarde. Buiten het plat dak blijft er geen enkele van de beschreven erfgoedwaarden overeind. Het blijkt niet of de woning niet geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden geïntegreerd in het nieuwe project met respect voor de bestaande erfgoedwaarden en het open en groen wijkkarakter. Er wordt verder geen aandacht besteed aan de woningen op de aanpalende percelen binnen de bestaande omgeving.

De verzoekende partij stelt verder dat de overweging dat het nieuwe project een 'architecturale verbetering' zou zijn, een loze stijlformule is.

De verzoekende partij oppert dat de bestreden beslissing, in zover ze verwijst naar het "aansluiten bij de tuinwijk", de bestaande toestand op de aanpalende percelen en de overzijde in de straat negeert, minstens uitgaat van een foutief onderzoek. De relevante omgeving wordt niet gekenmerkt door driewoonsten, maar bestaat uit een dreef met aan de ene kant koppelwoningen omgeven door groen en aan de andere kant alleenstaande villa's omgeven door zeer veel groen (vandaar de naam 'Bosdreef').

1.6

Tot slot bekritiseert de verzoekende partij de overweging in de bestreden beslissing dat het weinig realistisch is dat één gezin op zo een groot perceel woont en dat kleinschaligere woningen meer aansluiten bij de tuinwijkgedachte.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij zodoende lijkt te doelen op de zogenaamde rendementsverhoging in een poging om een afwijking van de bestaande toestand te verantwoorden. In de bestreden beslissing wordt evenwel niet gemotiveerd waarom voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van de rendementsverhoging overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.

2.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen in.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de zorgplicht van artikel 4.1.9 Onroerenderfgoeddecreet enkel geldt voor de onroerende goederen die zijn opgenomen in een aan een openbaar onderzoek onderworpen vastgestelde inventaris. De woning in kwestie werd vastgesteld op 14 september 2009, maar nog niet op grond van de nieuwe procedure van het Onroerenderfgoeddecreet. Artikel 4.1.9 van dit decreet is volgens haar dan ook niet van toepassing.

De tussenkomende partij stelt verder dat overeenkomstig artikel 4.1.10 van dit decreet een sloop van een pand dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed niet verboden is, dit in tegenstelling tot wat voor beschermd erfgoed geldt. De vergunningverlenende overheid moet dan wel motiveren waarom de sloop gerechtvaardigd is.

De tussenkomende partij herinnert er aan dat de Raad inzake de goede ruimtelijke ordening slechts over een wettigheidstoezicht beschikt.

De verwerende partij heeft de erfgoedwaarden van het pand onderzocht en de sloop gemotiveerd in de bestreden beslissing. De omschrijving van het pand in de inventaris is "zeer summier". De architect van de woning is ongekend. De originele plannen van de woning zijn niet beschikbaar. Het pand ligt in de nabijheid van de tuinwijk en niet erbinnen. Met verwijzing naar rechtspraak, stelt de tussenkomende partij dat rekening moet worden gehouden met beleidsdoelstellingen wat betreft energieprestaties van gebouwen. De bestreden beslissing legt als voorwaarde op dat de gevels moeten worden uitgevoerd met een roodbruine gevelsteen om de driewoonst in de omgeving in te passen. De tussenkomende partij meent dat de motivering in de bestreden beslissing in haar geheel moet worden bekeken. Er moet geen ingenieursverslag inzake de staat van het gebouw worden toegevoegd aan het dossier. Er is geen plicht tot renovatie of herstel van de woning.

Tot slot merkt de tussenkomende partij op dat de richtlijnen van het agentschap Onroerend Erfgoed geen verordenende kracht hebben. De Raad kan de bestreden beslissing hieraan dan ook niet toetsen. Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het uitvoeringsbesluit bevatten geen criteria ter beoordeling van de sloop van een geïnventariseerd pand. Enkel moet uit de bestreden beslissing blijken dat de verwerende partij de erfgoedwaarden in haar beoordeling heeft betrokken.

Beoordeling door de Raad

1.

De beschrijving van het te slopen pand in de inventaris van het bouwkundig erfgoed luidt als volgt:

“Bosdreef nr. 47. Modernistische vrijstaande woning in een ruime tuin, aan de straatzijde voorzien van roodbakstenen pilasters. Dubbelhuis uit de jaren 1930 onder plat dak. Roodbakstenen parement. Centrale portaal waarboven balkon met betonplaat rustend op bakstenen pijlers die de onderbouw ritmeren. Deels behouden schrijnwerk.”

De beschrijving van de voorliggende straat “Bosdreef” in diezelfde inventaris luidt als volgt:

“Straat met lusvormig verloop beginnend en eindigend bij de Gistelse Steenweg. Na het bouwen van de huizen in de jaren 1930 kreeg de Bosdreef haar huidig lusvormig verloop. Straat wordt grotendeels bepaald door tuinwijk bestaande uit drieëndertig woningen. Naast tuinwijk ook aanwezigheid van alleenstaande of gekoppelde woningen telkens voorzien van een tuin. Sinds 1949 locatie van sociale woningen cf. nrs. 8-22.

Straatbeeld wordt enerzijds bepaald door de tuinwijk van 1923 en de acht bejaardenwoningen (cf. nrs. 8-22) van 1952. Anderzijds bescheiden gekoppelde woningen ingeplant in een ruime tuin cf. nrs. 30-32 van 1937. Nrs. 40-50 bestaat uit vier gekoppelde woningen van 1933 gebouwd volgens spiegelbeeldschema en voorzien van een kleine voortuin. Nr. 46 voorzien van bewaard typerend schrijnwerk.”

De beschrijving van de “tuinwijk van 1923” in diezelfde inventaris luidt als volgt:

“Tuinwijk naar ontwerp van (Alfons) De Pauw, waarvan enkel de eerste fase van 33 woningen gerealiseerd werd door de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Heerd is Goud Weerd in 1923.

Bouwgeschiedenis en situering

Onmiddellijk na haar stichting in 1922 liet de Brugse sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Heerd is Goud Weerd architect De Pauw (waarschijnlijk Alfons) plannen opmaken voor een tuinwijk van 99 woningen aan de Gistelsesteenweg en de Molenstraat. De eerste fase van 33 woningen werd in 1923 gerealiseerd door de Brusselse firma Van Velthem & Lindekens maar omdat deze huizen niet verkocht raakten, werden de overige twee fasen nooit uitgevoerd. In plaats daarvan werden in 1952 wel acht bejaardenwoningen gebouwd. In 1980 renoveerde de maatschappij haar drie overblijvende woningen naar plannen van architect Ivan De Coster.

Typering en beschrijving

De aanleg van deze wijk volgt de Franse, puur vormelijke interpretatie van de tuinwijk (zoals uiteengezet door Benoit-Lévy in zijn publicatie La Cité Jardin uit 1904) en bestaat uit gekoppelde woningen (en één driewoonst) van één bouwlaag op grote, groene percelen (cité pavillonnaire), aan de straatzijde veelal afgesloten met een haag. De opbouw van de koppelwoningen is heel gevarieerd door de toepassing van één centrale puntgevel of twee laterale, in combinatie met verschillende vormen van dakkapellen. De architecturale vormgeving is historiserend getint door de toepassing van de bakstenen puntgevels, muurvlechtingen, muuropeningen in rondboognissen en typerend schrijnwerk (zelden bewaard).

Evaluatie

Dit geheel heeft een stedenbouwkundige en architecturale waarde als een representatief voorbeeld van de toepassing van de tuinwijkgedachte in Vlaanderen (type cité pavillonnaire). Erfgoedelementen die hiertoe bijdragen zijn de perceelstructuur, de

overgangen tussen publieke en private ruimte (met lage bakstenen muurtjes en hagen afgezette voortuinen) en de historische getinte architectuur (die echter reeds sterk individueel verbouwd is)”

De beschrijving van de “acht bejaardenwoningen” in diezelfde inventaris luidt als volgt:

“Hof met acht bejaardenwoningen naar ontwerp van Julien Rotsaert, in 1952 gerealiseerd door de Brugse sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Heerd is Goud Weerd als uitbreiding van haar vooroorlogse tuinwijk.

Bouwgeschiedenis en situering

Vanaf 1943 bekeek de Brugse sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Heerd is Goud Weerd plannen voor de uitbreiding van het bestaand tuinwijkje aan de Bosdreef samen met Henri De Bruyne, de chef-architect van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken. Waarschijnlijk werd toen reeds gedacht aan bejaardenwoningen, aangezien Henri De Bruyne aan dit woningtype in 1939 een artikel wijdde. In 1947 maakte de gemeentelijke bouwmeester Julien Rotsaert de definitieve plannen voor acht bejaardenwoningen maar het zou duren tot 1952 alvorens deze werden gerealiseerd door de firma Hollevoet (Torhout).

Typering en beschrijving

De aanleg en de architectuur van dit geheel ligt in de lijn van de traditionele godshuisarchitectuur met twee haaks op elkaar staande woninggroepen rond een groen hofje, dat van de straat is afgescheiden door een haag en metalen poortjes. Elk van de twee groepen bestaat uit vier woningen van één bouwlaag in spiegelbeeldschema. De architectuur is een gele baksteenbouw boven een donkerdere plint met rechthoekige vensteropeningen en korfboogvormige deuren, laatst genoemde met nis voorzien van heiligenbeeld. Typerend wit schrijnwerk met kleine roedeverdeling en vensterluiken dragen bij tot het traditionele karakter van het geheel.

Evaluatie

Architecturale en stedenbouwkundige waarde als representatief voorbeeld van de naoorlogse hoven met bejaardenwoningen. Bepalende erfgoedelementen zijn de inplanting (rond een groenzone) en de architectuur (homogeniteit, schaal, silhouet, muuropeningen en materialiteit).”

2.

Artikel 4.1.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 legt aan elke administratieve overheid, en dus ook de verwerende partij, op dat ze zo veel mogelijk zorg in acht neemt voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen “die opgenomen zijn in een aan een openbaar onderzoek onderworpen vastgestelde inventaris als vermeld in artikel 4.1.3”.

Artikel 12.3.18, tweede lid, *in fine* van hetzelfde decreet bepaalt dat eerstgenoemde bepaling wat betreft de inventaris van het bouwkundig erfgoed evenwel “enkel van toepassing [is] voor de goederen die aan een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3 zijn onderworpen”.

De verzoekende partij toont niet aan dat de opname van het te slopen pand in de inventaris aan een openbaar onderzoek onderworpen werd overeenkomstig artikel 12.3.18, tweede lid van het Onroerenderfgoeddecreet.

3.

Artikel 4.1.10 van het Onroerenderfgoeddecreet, zoals gewijzigd met artikel 3 van het decreet van 15 juli 2016 houdende wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en van diverse decreten wat betreft de uitvoering van het kerntakenplan van het agentschap Onroerend Erfgoed en wat betreft financiële en technische aanpassingen, luidt als volgt:

“
...
”
...

Als voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of voor de kap van een onroerend goed, opgenomen in de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde een vergunning vereist is, motiveert de vergunningverlenende overheid haar beslissing en geeft ze in haar beslissing aan hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.

De memorie van toelichting bij de ontwerpbeplanning verduidelijkt dat het aangepaste artikel 4.1.10 een “onroerenderfgoedtoets” invoert als zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden bij aanvragen voor het verwijderen van een onroerend goed dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Deze toets vervangt het voordien verplicht in te winnen advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en wil vermijden dat de constructies die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed zonder bijkomende motivering en toetsing aan de erfgoedwaarden zoals opgenomen in de inventaris worden gesloopt. De verwerende partij moet door de actuele toestand van het onroerend goed en de erfgoedwaarden te vergelijken met de toestand ten tijde van de opname in de inventaris “kunnen oordelen of het belang van het project ten behoeve waarvan de sloopvergunning aangevraagd wordt, wel opweegt tegen het verlies van erfgoedwaarden” (zie *Parl. St. VI. Parl.*, 2015-16, nr. 771/1, 6).

De motivering in de vergunningsbeslissing moet blijk geven van de afweging van de erfgoedwaarde tegen de belangen die met het bouwproject gediend worden.

4.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, d) VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning moet weigeren als het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van de aandachtspunten en criteria overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. Het vergunningverlenende bestuursorgaan moet bij de beoordeling rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch kan tevens onder meer de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement als aspect in rekening brengen overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Bij zijn wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend. Dit betekent dat de Raad moet nagaan of deze overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

5.

De opname in de inventaris van de te slopen modernistische villa (Bosdreef nr. 47) wordt verantwoord door een beknopte beschrijving van loutere uitwendige erfgoedwaarden.

Deze opname kan evenwel niet los worden gezien van de andere beschrijvingen van het op de inventaris vastgestelde bouwkundig erfgoed gelegen langsheen de lusvormige Bosdreef, zoals dit uitdrukkelijk blijkt uit het (schriftelijk) advies van de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken van de verzoekende partij. Ook de gemeentelijke omgevingsambtenaar wees in zijn ongunstig verslag op het belang van de erfgoedwaarden van de te slopen woning binnen de “aansluitende wijk”.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de gemeentelijke dienst Monumentenzorg ‘zou’ hebben meegedeeld dat de woning geen uitzonderlijke waarde voor behoud heeft. De Raad kan de juistheid van deze overweging niet controleren, omdat hiervan in het administratief dossier geen schriftelijke neerslag aanwezig is. Uit het aanwezige advies van die adviesinstantie blijkt eerder het tegendeel. Hierin wordt immers gesteld dat te slopen woning buiten het balkon boven de inkom “in erg gave staat bewaard is”.

De verwerende partij overweegt ook dat er “diverse verbouwingen” zijn gebeurd aan de woning, waarmee onder meer wordt bedoeld dat er ramen in PVC zijn aangebracht. Ze motiveert evenwel niet of die werken vóór dan wel na de opname in de inventaris uitgevoerd werden. Dit lijkt nochtans een belangrijke maatstaf te zijn voor de Onroerenderfgoedtoets conform artikel 4.1.10 van het Onroerenderfgoeddecreet. De Raad stelt ook vast dat de verwerende partij de opname in de inventaris situeert in 2014, terwijl dat de tussenkommende partij uitgaat van het jaartal 2009.

De verwerende partij betreft ook de aaneengesloten eengezinswoningen op kleinere percelen “aan de overzijde van de straat” in haar oordeel. Ze doelt daarmee op de vermelde “vier gekoppelde woningen van 1933 gebouwd volgens spiegelbeeldschema en voorzien van een kleine voortuin” in de beschrijving van de Bosdreef. De gevolgtrekking door de verwerende partij dat de voorziene driewoonst hierdoor verder aansluit op de tuinvijkgedachte, negeert het advies van de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken. Deze adviesinstantie stelt immers dat de te slopen woning een architecturale eenheid vormt met de woningen Bosdreef nr. 37 en 39 “die ook opgenomen zijn in de inventaris” en “zeer sterk aanwezig in het straatbeeld”. Het blijkt tevens dat laatstgenoemde woningen aan eenzelfde straatzijde van de Bosdreef liggen.

De verwerende partij gaat er verder van uit dat het zeer moeilijk of zelfs onmogelijk is om de bestaande woning te laten voldoen aan “de hedendaagse comforteisen met daarmee gepaard gaande noodzakelijke isolatienormen”. Waarom het onmogelijk zou zijn om een woning uit 1933 aan te passen aan de hedendaagse comforteisen en isolatienormen, wordt evenwel niet toegelicht door de verwerende partij. De Raad ziet ook niet onmiddellijk in waarom dit technisch onmogelijk zou zijn.

De bestreden beslissing bevat dus op het eerste gezicht geen afdoende onroerenderfgoedtoets overeenkomstig artikel 4.1.10 van het Onroerenderfgoeddecreet in het licht van de andersluidende standpunten van de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken van de verzoekende partij en van de gemeentelijke (en provinciale) omgevingsambtenaar.

De bestreden beslissing bevat evenmin een afdoende en zorgvuldige motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de cultuurhistorische aspecten, dit eveneens in het licht van de doorheen de procedure uitgebrachte andersluidende adviezen.

Het verweer van de tussenkommende partij dat de architect van de te slopen woning niet gekend is en dat er geen originele plannen van de woning zijn, doet niet anders besluiten.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv NOVUS PROJECTS is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juni 2019, waarbij aan de tussenkomende partij de omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van drie woningen op het perceel gelegen te 8200 Sint-Andries (Brugge), Bosdreef 47, met als kadastrale omschrijving afdeling 27, sectie D, nummer 0121W8.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 december 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT