

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0351
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0376/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KORTENBERG2. de gemeente KORTENBERG, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Günther L'HEUREUX met woonplaatskeuze op het kantoor te 1200 Brussel, Gulledele 96/3</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de nv CASTEL JALOU <p>vertegenwoordigd door advocaten Dominiek VANDENBULCKE en Robert PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3090 Overijse, Brusselsesteenweg 506</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 februari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 7 augustus 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning en aanbouw van een nieuw volume met ondergrondse garage op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Engerstraat 150, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 317 R, N en P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier. De tussenkomenende partij legt op de zitting nog een nota met aanvullende opmerkingen neer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 september 2016.

Advocaat Roel MEEUS *loco* advocaat Günther L'HEUREUX voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaten Robert PEETERS en John TOURY voeren het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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. RECHTMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij bezorgt per e-mail van 5 september 2016 nog een nota met (ten aanzien van de nota van de verwerende partij) aanvullende opmerkingen aangaande zowel de middelen als de hoogdringendheid en waarin zij tevens verklaart nog geen aanvang genomen te hebben met de vergunde werken. Aan deze nota is een afschrift gevoegd van de nota die zij tijdens de door de verwerende partij georganiseerde hoorzitting heeft neergelegd en die reeds deel uitmaakte van het administratief dossier.

Ter zitting legt de raadsman van de tussenkomende partij bedoelde nota als bijkomend stuk neer. De raadsman van de verzoekende partijen vraagt ter zitting om deze nota uit de debatten te weren.

De nota is niet in het Procedurebesluit voorzien en is ook buiten de termijn die de tussenkomende partij ter beschikking staat om op het verzoekschrift te reageren, ingediend.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten te worden geweerd.

De tussenkomende partij licht ook niet toe dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn die verantwoorden om van dit beginsel af te wijken. Dit blijkt ook nergens uit.

Evenmin brengt zij nieuwe relevante gegevens of stukken betreffende de juridische context van de bestreden beslissing bij, waarover zij niet eerder beschikte of niet kon beschikken.

Het aanvullende stuk wordt dan ook uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 22 april 2015 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning & aanbouw van nieuw volume en ondergrondse garage" op de percelen

gelegen te 3070 Kortenberg, Engerstraat 150, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 317R, N en P.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen het bij ministerieel besluit van 30 mei 2013 beschermd dorpsgezicht "Ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat te Kortenberg (Erps-Kwerps)" omwille van de historische- en sociaal-culturele waarde. Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt als volgt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden gemotiveerd:

" ...

Historische waarde: als zeldzaam en markant geheel van 13 eclectische villa's en één dorpswoning gelegen aan de historische Engerstraat, in hoofdzaak omgevormd tot, of opgetrokken als, residentiële tweede verblijfplaats door adel, burgerij en dorpsnotabelen in de periode ca. 1875-1925 waarbij de oorspronkelijke tuinomkadering met inbegrip van de voornamelijk laat-landschappelijke tuinaanleg, tuinelementen en straatafsluitingen zoals de fraaie smeedijzeren hekkens, tuinmuren en hagen, alsook de aan de Belle Epoque inherente dienstwoningen, remises en stallen grotendeels bewaard bleven, waardoor het geheel een hoge authenticiteitswaarde en ensemblewaarde bezit en een bijzonder representatief voorbeeld vormt van de toenmalige rijke wooncultuur van adel en gegoede burgerij. Het licht kronkelend tracé van de historische Engerstraat met zijn verschillende halfafgesloten straatperspectieven speelt een cruciale rol in de perceptie van de waardevolle straatwanden waarbij het opgaande groen in al zijn variëteiten en kleurschakeringen niet enkel het aangename, landschappelijke karakter van de straat vormt maar tevens ook de rijke levenssfeer evoceert die de straat vanaf het laatste kwart van de 19^{de} eeuw kenmerkte.

Sociaal-culturele waarde: als vrijwel homogeen en relatief gaaf bewaard ensemble van vrijstaande villa's te midden van ruim bemeten groene kavels is dit ensemble bijzonder illustratief voor de economisch en sociaal-culturele ontwikkeling van Erps-Kwerps omtrent de eeuwwisseling waarbij het rurale karakter van deze plattelandsgemeente, mede door de aanwezigheid sinds 1866 van een treinstation, voorgoed en ingrijpend werd gewijzigd ten voordele van een zuiver residentiële bebouwing met villakarakter.

" ...

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 mei 2015 tot en met 8 juni 2015, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke erfgoedcommissie (GECK!) stelt in haar advies van 3 juni 2015 enerzijds dat het behoud en herstel van de bestaande villa, het bijgebouw en het park vanuit erfgoedzorg zeer positief zijn, met hierbij wel het behoud van voldoende zicht vanuit de bestaande villa op het park en het herstellen van de parkaanleg in lijn met een Belle Epoque parkarchitectuur als concrete aandachtspunten; anderzijds wordt ook gesteld dat de nieuwe uitbreiding een meer hedendaagse, kwaliteitsvolle architectuur zou mogen zijn, meer afgestemd op de interactie met het park en misschien zelfstandiger binnen het park.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 4 juni 2015 gunstig. Het motivering van het advies luidt als volgt:

" ...

Het beschermd dorpsgezicht "Ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat" werd beschermd omwille van zijn historische en sociaal-culturele waarden.

Voor deze bescherming zijn de volgende direct werkende normen uit het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 van toepassing:

- *Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);*
- *Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);*
- *...*

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) adviseert op 8 juni 2015 ongunstig omdat de aanbouw niet voldoende contrasteert met de renovatie en bij gebrek aan interactie met de parktuin.

Het agentschap Natuur en Bos antwoordt per email van 22 juni 2015 dat er geen bos en dus ook geen adviesvereiste is.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt geen tijdig advies uit.

De eerste verzoekende partij weigert op 7 augustus 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij beslist:

" ...

Overwegende dat deze aanvraag niet vooraf afgetoetst is geweest met de gemeente;

Overwegende dat de renovatie van de villa, het bijgebouw en de parktuin zeer positief is, enkel de aanbouw past niet binnen deze omgeving;

Overwegende dat een aanbouw mogelijk moet zijn, maar de aanbouw mag niet te overheersend zijn ten opzichte van de bestaande villa; zie ook de omgevingsanalyse p. 98 en andere pagina's;

De bestaande villa heeft nog slechts een zeer beperkte relatie met de parktuin door de aanbouw;

Overwegende dat de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie en de GECORO ongunstig zijn;

(...)

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 5 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 november 2015 om dit beroep niet in te willigen en als volgt de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

" ...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over de inrit van de ondergrondse garage vlak bij de perceelsgrens en de impact van het project (uitgravingen) op de bomen, over de uitvoering/afsluiting van de perceelsgrens naast de inrit, over de passe-partout stijl van de nieuwbouw die niet aansluit bij het Belle Epoque karakter van de beschermde straat, over een vermindering in woonervaring voor de bezwaarindiener als aanpalende buur en een waardevermindering van hun domein, over de inrij vanuit een 4 verdiepingen hoog gebouw

met meerdere wooneenheden en over de bescherming van de straat en de wijze waarop hier mee zal omgegaan worden in de toekomst.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en grotendeels gegrond bevonden.

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende verordeningen. Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze eraan op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 540m² voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000l, het hergebruik van het hemelwater voor een buitenkraan en een toilet, en in de aanleg van een infiltratievoorziening (11 ondergrondse units in poreus beton) met een totale inhoud van 13.750l en een totale oppervlakte van 49.5m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is niet van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien de aanvraag betrekking heeft op een perceel dat gelegen is binnen een definitief beschermd dorpsgezicht en dus geadviseerd moet worden door de gewestelijke erfgoedambtenaar van het agentschap RO-Vlaanderen. Overeenkomstig artikel 35 van deze verordening dient de entiteit, die door de Vlaamse Regering belast is met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed, in haar advies wel een afweging te maken tussen de vereisten inzake toegankelijkheid enerzijds en de te behouden erfgoedwaarden anderzijds. In het gunstig advies van Onroerend Erfgoed van 4 juni 2015 wordt simpelweg gesteld dat de afweging voor dit dossier is dat de voorgestelde werken voor toegankelijkheid voldoende rekening houden met de aanwezige erfgoedwaarden.

c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Op het vlak van emissies wordt er geen enkel milieueffect verwacht, inzake effecten op het watersysteem wordt melding gemaakt van de tijdelijke bronbemaling in functie van de bouw van de ondergrondse parkeergarage en de onderschoeiingen van de bestaande villa, die zo kort mogelijk wordt gehouden en met een retourbemaling om geen schade aan de bestaande bomen te veroorzaken. De toename in vervoersbewegingen met de 7 bijkomende wooneenheden zal

volgens de nota niet leiden tot meer verkeershinder in de buurt, de omgeving heeft voldoende draagkracht om deze vermeerdering in bewonersaantallen te kunnen ondersteunen. Aangezien het goed er momenteel vrij verwaarloosd bij ligt, komt een nieuwe bewoning met een regelmatig onderhoud van het park de locatie alleen maar ten goede. Er wordt nog benadrukt dat het volledige project tot stand is gekomen in overleg met erfgoed Vlaams-Brabant. Uit de projectscreening wordt door de aanvrager geconcludeerd dat met het voorliggend project met 8 appartementen en een ondergrondse parkeergarage geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

d) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

e) De Engerstraat is ongetwijfeld één van de mooiste straten van Kortenberg. Voornamelijk in de Belle Époqueperiode werden er langs deze historische verbindingsweg tussen Kortenberg en Erps-Kwerps meerdere grote villa's opgericht die omgeven zijn door grote parkachtige tuinen. Deze villadomeinen en kasteelparken geven de Engerstraat een straatbeeld met een grote ruimtelijke kwaliteit. Ook het betrokken villadomein Castel Jalou geeft aan de straat mee haar hoge architecturale en landschappelijke waarde. Aangezien er links en rechts van deze villa nog gelijkaardige villa's voorkomen, vormen zij een waardevol geheel. Het is dan ook niet voor niets dat het betrokken ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat ondertussen (in 2013) in haar geheel beschermd werd als dorpsgezicht.

f) Uit het dossier blijkt duidelijk dat alle partijen het erover eens zijn dat de restauratie van de betrokken villa Castel Jalou en het herstel van de omliggende parkachtige tuin noodzakelijk zijn. Een nieuwe indeling van het gebouw moet inderdaad mogelijk zijn in het kader van het behoud ervan. Ook een inbreidingsproject op het betrokken goed lijkt niet onmogelijk gelet op de grootte van het terrein en de ligging in woongebied. Een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte door middel van een aanbouw wordt algemeen eveneens als een optie weerhouden, doch het voorliggend verbouwings- en uitbreidingsproject met in totaal 8 appartementen is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. In hoofdzaak is de concrete uitwerking van de beoogde aanbouw op deze plaats en in relatie tot de bestaande villa zowel vanuit architecturaal als cultuurhistorisch en landschappelijk standpunt niet aanvaardbaar. Het ongunstig standpunt van de gemeente met betrekking tot de aanbouw, met name dat deze niet te overheersend mag zijn ten opzichte van de bestaande villa en dat de beoogde aanbouw niet past in de betrokken omgeving, wordt volledig bijgetreden. De beoogde aanbouw sluit onvoldoende aan bij de bestaande architectuur zowel van de villa Castel Jalou zelf als ruimer ook van de omliggende bestaande waardevolle bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht.

g) Vooreerst is de schaal van de aanbouw te groot. Een aanbouw is per definitie ondergeschikt ten aanzien van het hoofdgebouw waarbij het hoort, maar dat geldt des te meer bij een dergelijk historisch waardevol en beeldbepalend gebouw. Hierbij moet een aanbouw uit respect bescheiden proporties aannemen. Volgens het voorliggend project zou de aanbouw in oppervlakte zelfs groter zijn dan de bestaande villa en is geen sprake meer van een aanbouw, maar van een tweede hoofdgebouw achter het bestaande, ingevuld met evenveel appartementen. Het smallere volume met de gemeenschappelijke inkomhal vormt de fysieke verbinding tussen de beide qua schaal gelijkwaardige gebouwen. De hoogte van de aanbouw

is ook overdreven. Het nieuwe gebouwdeel links achter de villa met de tweede slaapkamers van de appartementen in deze villa sluit qua hoogte volledig aan op het bestaand gebouw, het volume daarachter is iets lager, ca. 1.40m, doch bestaat eveneens uit 4 volwaardige bouwlagen. Er is hier geen sprake van een afbouw, de bestaande grote bouwhoogte wordt gewoon doorgetrokken over de volledige uitbreiding. Door de imposante aanbouw wordt de villa haast zelf weggedrukt, zeker langs de achterzijde. Dit is niet aanvaardbaar. Net ook aan de linkerzijde waar de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens al het kleinst is steekt de aanbouw bovendien 2.30m uit ten opzichte van de zijgevel van de villa. De afstand van dit gedeelte van de nieuwbouw met een kroonlijsthoogte van 12.04m tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt amper 6.16m. Dit is te krap. Ook het achterste gedeelte met een kroonlijsthoogte van 10.65m wordt te dicht bij de perceelsgrens ingeplant, meer bepaald op 6.41m.

h) Daarnaast heeft het voorziene uitbreidingsvolume geen of maar een zeer beperkte architecturale link met de bestaande villa. De aanbouw werd uitgewerkt in een soort van hedendaagse kopie van de villa, doch zonder karakter. De aanbouw heeft hoegenaamd niet dezelfde detaillering of een gelijkwaardige materialisatie als de oude villa. In dergelijke context wordt er ofwel volledig aangesloten op de architectuur van de bestaande villa en vormt de uitbreiding echt één uniform geheel met het hoofdgebouw, ofwel wordt gewerkt met een contrasterende architectuur die respectvol 'afsteekt' van het bestaande oude gebouw. In het voorliggend project is het geen van beiden en vormt de uitbreiding geen meerwaarde voor de bestaande villa Castel Jalou.

i) Het behoud, het versterken en/of herstellen van de erfgoedwaarde van het bestaande gebouw binnen het beschermd dorpsgezicht moet hier inderdaad toch voorop staan. In het voorliggend project komt de bestaande villa evenwel niet meer volledig tot haar recht door de uitbreiding. Zo wordt de huidige relatie tussen de villa en de parktuin volledig teniet gedaan door het ontworpen uitbreidingsvolume. De opengewerkte achtergevel van de bestaande villa, die minstens zo waardevol is als de andere gevels, wordt grotendeels dichtgemaakt en quasi volledig afgeschermd door de aanbouw. Doordat deze aanbouw bijna even breed en even hoog is als de villa en ingeplant op amper 4.50m van de achtergevel van de villa worden de zichten op de parktuin vanuit de villa aanzienlijk belemmerd. Vanuit de eet- en zithoeken zou men achteraan op een volledig gesloten gevel van de aanbouw kijken in plaats van op de tuin. Ook de voorziene terrassen bij de appartementen in de villa bevinden zich in deze hoge gesloten koker met beperkt zicht en licht. Deze private buitenruimten zullen hoogstens een beetje zonlicht hebben in de ochtend, voor de rest van de dag zitten ze grotendeels in de schaduw. Het op die manier verbreken van de relatie met de parktuin getuigt niet van respect voor de bestaande architectuur van de villa.

j) Ook de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) en de gemeentelijke erfgoedcommissie (GECK!) delen het standpunt dat de uitbreiding een meer hedendaagse architectuur zou mogen hebben en meer afgestemd op de interactie met het park. Door de GECORO wordt in dit kader verwezen naar de omgevingsanalyse die door de gemeente werd opgemaakt en definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 juni 2015. De bedoeling van deze omgevingsanalyse is om de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente in goede banen te leiden en ze te kaderen binnen een duidelijke toekomstvisie. Aan de hand van ontwerpend onderzoek werd vorm gegeven aan deze visie en worden in dit document voor een aantal specifieke ruimtelijke situaties handvaten aangereikt om tot een kwalitatief en verantwoord resultaat te komen. Zo ook voor de toekomst van de villa's in de gemeente. Inzake aanbouwen wordt algemeen gesteld dat deze niet overheersend mogen zijn ten opzichte van het hoofdvolume. Ook dient er aandacht uit te gaan naar de architectuur, materialisatie en verhoudingen. De aanbouw moet, zo wordt in dit document gesteld, ofwel

één worden met de architectuur van het hoofdgebouw of net voldoende verschillende zijn, maar kan nooit meer opvallend zijn als het hoofdvolume. Het voorliggend ontwerp voldoet niet aan deze gemeentelijke beleidsvisie.

k) Het voorliggend project heeft ook een ruimere impact op de Engerstraat. De villa met ontworpen uitbreiding zou vanuit architecturaal standpunt niet meer in verhouding staan tot de bestaande waardevolle bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het bestaande gebouw past nu volledig in het straatbeeld, maar door meer dan een verdubbeling in oppervlakte en in bouwvolume wordt een imposant gebouw gecreëerd dat in haar geheel niet meer past binnen het betrokken straatbeeld. In die zin heeft deze aanvraag ook een negatieve precedentwaarde voor de ruimere omgeving. Door dit project toe te laten binnen het beschermd dorpsgezicht zouden er nog gelijkaardige uitbreidings-projecten kunnen volgen bij andere villa's langs de Engerstraat en zou de beeldwaarde van de straat drastisch wijzigen en de landschappelijke waarde van het typisch dorpsgezicht van Erps-Kwerps onherroepelijk beschadigd worden. Dit is niet aanvaardbaar.

l) Ten slotte kan met betrekking tot de concrete invulling van het project met 8 appartementen nog opgemerkt worden dat er geen variatie zit in de appartementen. Het zijn allemaal 2-slaapkamer-appartementen, waarvan de 4 woongelegenheden in de aanbouw zelfs volledig identiek zijn. Een mix tussen grotere en kleinere woongelegenheden zou het totaalproject ten goede komen. Zoals hierboven gesteld is er ook nauwelijks nog een relatie tussen de appartementen in de villa en de parktuin, achteraan heeft men enkel zicht op een meer dan 10m hoge muur zonder vensters, op amper 4.50m afstand. Het appartement op niveau van het souterrain beschikt zelfs helemaal niet over een private buitenruimte. De algemene woonkwaliteit van dit appartement kan echt wel in vraag gesteld worden. Alle lokalen zijn hier slechts eenzijdig belicht en dit door middel van kleinere vensters, hoger geplaatst en met weinig zicht aangezien ze vlak boven het maaiveld staan. De verlaagde nieuwe vloer van dit souterrain niveau ligt namelijk 0.88m onder het maaiveld rond de villa. Volgens de oude indeling zat op deze gedeeltelijk ondergrondse verdieping de keuken met daarnaast enkele bergingen en kelders, nu wordt hier een volledige wooneenheid met leefruimtes en slaapkamers voorzien. Dit is niet echt kwaliteitsvol.

m) De aanvrager haalt aan dat het voorliggend ontwerp in nauw overleg met Onroerend Erfgoed tot stand is gekomen. Een intens vooroverleg en een gunstig advies zijn in de betrokken context binnen een beschermd dorpsgezicht uiteraard noodzakelijk, doch zijn geen garantie op zich voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Het is niet omdat Onroerend Erfgoed het project gunstig geadviseerd heeft dat het dan ook zonder meer vergund zou moeten worden. Het advies van Onroerend Erfgoed heeft enkel een bindend karakter indien het ongunstig is, met andere woorden indien het strijdig wordt geacht met direct werkende normen uit hun beleidsveld. Onroerend Erfgoed geeft daarnaast enkel advies inzake het aspect erfgoedwaarde, de globale beoordeling naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening moet evenwel nog steeds gemaakt worden door de vergunningverlenende overheid en omvat meerdere aspecten. In bijkomende orde kan opgemerkt worden dat het advies van Onroerend Erfgoed in het voorliggend dossier erg beknopt is. Er wordt hierin louter gesteld dat de aanvraag niet in strijd is met de direct werkende normen, zonder dit verder te concretiseren. Het advies bevat geen beoordeling of en hoe de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht voldoende gerespecteerd wordt, het doet evenmin uitspraak over de beoogde uitbreiding en de relatie tussen deze nieuwe aanbouw en het bestaande gebouw.

n) De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient overeenkomstig artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beoordeeld te worden aan de hand van

aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. Uit de voorgaande beschouwingen is gebleken dat het project zowel op vlak van schaal als op visueel-vormelijke elementen en tevens cultuurhistorische aspecten ongunstig beoordeeld wordt en bijgevolg als niet verenigbaar wordt beschouwd met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden komt de aanvraag dan ook niet in aanmerking voor een vergunning.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend project tot verbouwing en uitbreiding van de bestaande villa Castel Jalou met in totaal 8 appartementen is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omwille van de concrete uitwerking van de beoogde aanbouw;
- deze ontworpen aanbouw is architecturaal onvoldoende kwalitatief en met onvoldoende respect voor de bestaande architectuur zowel van de villa Castel Jalou zelf als ruimer ook van de omliggende bestaande waardevolle bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht;
- de schaal van de aanbouw is te groot, want zowel in oppervlakte als in volume groter dan het hoofdgebouw; hierdoor wordt de villa als het ware weggedrukt, zeker langs de achterzijde;
- de erg hoge aanbouw wordt ook op een te korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant;
- daarnaast is ook de architecturale link tussen de bestaande villa en de nieuwe aanbouw onvoldoende; de uitbreiding biedt geen meerwaarde voor het bestaande gebouw;
- de huidige relatie tussen villa en parktuin wordt door de beoogde uitbreiding zelfs volledig teniet gedaan;
- de villa met uitbreiding zou in haar geheel ook niet meer passen binnen het straatbeeld van de Engerstraat en de landschappelijke waarde hiervan aantasten; de aanvraag heeft dan ook een negatieve precedentwaarde binnen het beschermd dorpsgezicht;
- in bijkomende orde omvat het ontwerp geen variatie in de appartementen, beschikken de 4 appartementen in de villa niet over een kwalitatieve buitenruimte en kunnen er in het bijzonder ook vragen gesteld worden inzake de woonkwaliteit van het appartement op niveau van het souterrain in de villa.

...

De tussenkommende partij reageert op dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een nota van 26 november 2015, voorzien van onder meer een tuinplan, een fotobundel en 3D-simulatie, correspondentie met Onroerend Erfgoed en positieve reacties van buurtbewoners.

Na de hoorzitting van 26 november 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 november 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over de inrit van de ondergrondse garage vlak bij de

perceelsgrens en de impact van het project (uitgravingen) op de bomen, over de uitvoering/afsluiting van de perceelsgrens naast de inrit, over de passe-partout stijl van de nieuwbouw die niet aansluit bij het Belle Epoque karakter van de beschermde straat, over een vermindering in woonervaring voor de bezwaarindiener als aanpalende buur en een waardevermindering van hun domein, over de inijk vanuit een 4 verdiepingen hoog gebouw met meerdere wooneenheden en over de bescherming van de straat en de wijze waarop hier mee zal omgegaan worden in de toekomst.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en grotendeels gegrond bevonden.

5.7 Beoordeling

(...)

f) Uit het dossier blijkt duidelijk dat alle partijen het erover eens zijn dat de restauratie van de betrokken villa Castel Jalou en het herstel van de omliggende parkachtige tuin noodzakelijk zijn. Een nieuwe indeling van het gebouw moet inderdaad mogelijk zijn in het kader van het behoud ervan. Ook een inbreidingsproject op het betrokken goed is mogelijk gelet op de grootte van het terrein en de ligging in woongebied. Voor de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte zijn er hier 2 opties: ofwel een aanbouw rechtstreeks aan de villa, ofwel een nieuwbouw volledig los van de villa elders op het domein, bijvoorbeeld achteraan in het park. Beide opties zijn vanuit ruimtelijk standpunt verdedigbaar, met elk hun voor- en nadelen. In het voorliggend dossier werd door de aanvrager, in samenspraak met Onroerend Erfgoed, gekozen voor de eerste optie, namelijk een aanbouw achter de villa. Deze optie heeft als grootste pluspunt dat de bebouwing zich beperkt tot een compact geheel in de zuidhoek van het terrein waardoor de parktuin maximaal gevrijwaard blijft. Deze optie is met andere woorden ruimtelijk verantwoord.

g) Daarnaast moet vastgesteld worden dat het voorliggend project tot stand is gekomen na lang en nauw overleg met Onroerend Erfgoed. De concrete plannen werden ontworpen volgens de richtlijnen en vereisten van deze adviesinstantie, niet alleen voor wat betreft de plaats van de inplanting van de aanbouw maar ook voor wat betreft het volume, de bouwstijl en de architecturale detaillering van deze aanbouw. Ook de specifieke restauratie van de bestaande villa en de (her)aanleg van de parktuin werd doorbesproken met Onroerend Erfgoed. De aanvrager benadrukt in het dossier dat er gezocht werd naar een evenwicht tussen het behoud van het erfgoed en de economische haalbaarheid dat dit behoud van het erfgoed op lange termijn zou kunnen garanderen.

h) De beoogde aanbouw is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het ontworpen volume staat qua schaal in verhouding tot de bestaande villa en is voldoende architecturaal gelinkt aan dit bestaand gebouw. Doordat de aanbouw lager blijft dan de villa, achter de villa staat en een smaller verbindingsvolume heeft is deze nieuwe uitbreiding ondergeschikt aan de villa. Ook de sobere en onopvallende architectuur van deze aanbouw zorgt ervoor dat de aandacht op de villa niet afgeleid wordt door de uitbreiding. Tegelijkertijd wordt er toch nog voldoende gerefereerd naar de bestaande architectuur door onder andere de verticale geleiding in de ontworpen gevels, de hoge sokkel, de dakvorm en de specifieke materiaalkeuze. Bovendien zal door de omliggende reeds aanwezige en nog voorziene bijkomende doorgroening met hoogstambomen de aanbouw nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. De bestaande villa behoudt met andere woorden haar specifieke karakter en uitstraling binnen het straatbeeld van de Engerstraat. Meer nog, doordat de aanvraag langs de straatzijde voorziet in de plaatsing van een open hekwerk over de ganse breedte van de villa, zal de voorzijde van deze villa nog beter zichtbaar worden in het straatbeeld dan nu het geval

is en dus nog meer tot haar recht komen. Het beschermd dorpsgezicht van de Engerstraat blijft dus voldoende gevrijwaard. Dit blijkt ook uit het gunstig advies van Onroerend Erfgoed.

i) De uitbreiding is eveneens ontworpen met voldoende respect voor de parktuin. Zoals hierboven reeds gesteld wordt de parktuin maximaal gevrijwaard door te kiezen voor een aanbouw vast aan de villa. Daarnaast is de relatie tussen de verschillende appartementen en deze parktuin voldoende gegarandeerd. Zo zijn er vanuit de appartementen meerdere zichten op de parktuin en zijn de leefruimtes van de appartementen zelfs bewust gericht op de parkzijde, inclusief de private terrassen. De parktuin is bovendien opgevat als een gemeenschappelijke buitenruimte in functie van alle appartementen, als het ware een grote tuin toegankelijk voor alle toekomstige bewoners van het betrokken appartementsgebouw. Dergelijke grote kwalitatieve buitenruimte biedt zeker een meerwaarde voor de woonkwaliteit van het complex.

j) Inzake woonkwaliteit kan algemeen gesteld worden dat de appartementen voldoende kwalitatief zijn en afgestemd op de beoogde doelgroep. Er is door de aanvrager een keuze gemaakt tussen de verschillende appartementen gericht op eenzelfde doelgroep. Zoals meegedeeld tijdens de hoorzitting betreft het hier een project van “beschermd wonen”, bestemd voor een publiek van jong gepensioneerden die in een beschermde omgeving wensen te wonen.

Dit is de reden dat er bijna overal 2 slaapkamers zijn, een hoofdslaapkamer en een logeerkamer & bureauruimte. Het is dan ook redelijk dat de opbouw van de appartementen vrij gelijkaardig is. In de onmiddellijke omgeving zijn er allerlei types en soorten van woningen beschikbaar, gaande van kleine sociale woningen en gewone appartementen via de modale viergevelwoningen en appartementen tot zeer grote en exclusieve villa's in parktuinen. Het is dus duidelijk dat op een vrij kleine afstand de volledige doorsnede van de bevolking vertegenwoordigd is in Erps-Kwerps.

Dat het appartement op het souterrain niveau niet kwaliteitsvol zou zijn, is betwistbaar. Het appartement in het souterrain is eerder bedoeld als conciërgewoning. Vandaar dat dit 2-slaapkamer appartement een kleinere oppervlakte heeft ($\pm 106\text{m}^2$) en dat het geringere contact met de tuin geen probleem hoeft te zijn. Dit appartement heeft ramen op de drie windrichtingen oost, zuid en west, waardoor het door de kleinere ramen direct zonlicht kan hebben gedurende de ganse dag.

k) Ten slotte kunnen in toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De afstand tot de naastliggende bebouwing is erg ruim, meer bepaald ca. 65m ten opzichte van de rechterbuur (Engerstraat nr. 144), ca. 75m ten opzichte van de linkerbuur (Engerstraat nr. 160) en bijna 100m ten opzichte van de achterbuur (Sparrenhof nr. 13), zodat bezwaarlijk sprake kan zijn van hinderlijke inkijken of schending van privacy, zelfs met de beoogde 4 verdiepingen. Inzake de cultuurhistorische aspecten wordt verwezen naar het uitgebreid voortraject dat doorlopen werd met de voor deze specifieke materie bevoegde instantie en het gunstig advies dat zij uitbrachten voor de voorliggende aanvraag. Het beschermd dorpsgezicht wordt voldoende gevrijwaard door dit project. Door de inplanting van de aanbouw achter de villa in de zuidhoek van het terrein en door te werken in de hoogte voorziet het project in een compact ruimtegebruik, zodat de bestaande parktuin maximaal gevrijwaard blijft. Zoals hierboven reeds gesteld sluit de schaal van de aanbouw volledig aan bij deze van de villa, zonder evenwel overheersend te zijn. Doordat de aanbouw lager, smaller en achterin geplaatst is blijft ze ondergeschikt aan het bestaand gebouw. Inzake visueel-vormelijke elementen kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden. Wat het bodemreliëf betreft voorziet de aanvraag enkele

wijzigingen in functie van de toegankelijkheid van het appartementsgebouw en in functie van het herstel en de heropwaardering van de parktuin. Dit is aanvaardbaar. Qua impact op de mobiliteit ten slotte worden geen problemen verwacht met de aansluiting op de Engerstraat, die de extra vervoersbewegingen van het beoogde appartementsgebouw wel aankan. Daarnaast wordt de extra parkeerdruk volledig op het eigen terrein opgevangen. De ondergrondse parkeergarage bevat 14 autostaanplaatsen, wat zeker voldoende is voor 8 appartementen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend project tot verbouwing en uitbreiding van de bestaande villa Castel Jalou met in totaal 8 appartementen is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- de optie om een uitbreiding tegen de villa aan te bouwen is vanuit ruimtelijk standpunt te verantwoorden; doordat de bebouwing zich dan beperkt tot een compact geheel in de zuidhoek van het terrein blijft de parktuin maximaal gevrijwaard;
- het voorliggend dossier kwam tot stand na een lang en nauw overlegtraject met Onroerend Erfgoed; de concrete plannen werden ontworpen volgens hun richtlijnen en vereisten, niet alleen voor wat betreft de plaats van de inplanting van de aanbouw maar ook voor wat betreft het volume, de bouwstijl en de architecturale detaillering van deze aanbouw evenals de restauratie van de bestaande villa en de heropwaardering van de parktuin;
- het beschermd dorpsgezicht van de Engerstraat blijft voldoende gevrijwaard door het voorliggend project; de aanbouw staat in verhouding tot de bestaande villa en wordt uitgevoerd in een sobere architectuur, zodat de bestaande villa haar specifieke karakter en uitstraling blijft behouden binnen het straatbeeld;
- de uitbreiding is eveneens ontworpen met voldoende respect voor de parktuin, die als gemeenschappelijke buitenruimte zeker een meerwaarde betekent voor de woonkwaliteit van alle toekomstige bewoners.

(...)

BESLUIT

(...)

De aanvraag inzake (...) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;
- de vernieuwde parkinrichting zoals voorzien op het plan ‘nieuwe toestand’ van de landschapsstudie wordt uitgevoerd, ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde bouwwerken.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook Annie VAN GARSSE, Pascal BAETENS en Yohana CABEZAS vorderen met een aangetekende brief van 11 februari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0380/SA.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld.

De ter zitting door de raadsman van de verzoekende partijen opgeworpen exceptie als zou het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk zijn omdat het geen inhoudelijke uiteenzetting bevat, doch letterlijk enkel een 'vraag tot tussenkomst' is, wordt niet aangenomen.

Artikel 60 van het Procedurebesluit omschrijft de bestanddelen van een verzoekschrift tot tussenkomst. In geval van een tussenkomst in de procedure betreffende een vordering tot schorsing bevat het verzoekschrift tot tussenkomst tevens een schriftelijke uiteenzetting omtrent de vordering tot schorsing.

Indien het verzoekschrift tot tussenkomst geen dergelijke uiteenzetting bevat, geeft zulks niet noodzakelijk aanleiding tot de onontvankelijkheid van de tussenkomst. Het ontbreken van een schriftelijke uiteenzetting brengt de Raad tot de enkele vaststelling dat de tussenkomende partij kennelijk geen schriftelijke repliek betreffende de gevorderde schorsing wenst te voeren.

Uit artikel 60 van het Procedurebesluit kan bij uitbreiding dan ook hooguit afgeleid worden dat wanneer de tussenkomende partij schriftelijk wenst te antwoorden op de gevorderde schorsing, zij dit moet doen in haar verzoekschrift tot tussenkomst en dat met naderhand neergelegde afzonderlijke nota's in principe geen rekening kan worden gehouden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

VI. 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.

VII. 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 is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich voor wat de hoogdringendheid betreft, op het volgende:

“..."

De bestreden beslissing vergunt de aanbouw van een uitbreiding aan de historische villa Castel Jalou die evenveel bouwlagen telt als de bestaande villa, groter is in oppervlakte en ook qua hoogte aansluit op de villa. Onder de aanbouw wordt een ondergrondse garage aangelegd.

De architecturale en landschappelijke waarde van de villa met parktuin in het ruimtelijk weefsel van het beschermde dorpsgezicht 'Engerstraat' staat buiten kijf. Dit wordt ook bevestigd in de bestreden beslissing.

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou het beschermde dorpsgezicht onherroepelijk aantasten. Het hoeft geen betoog dat van zodra de aanbouw en de ondergrondse garage zijn gerealiseerd, het zo goed als uitgesloten zal zijn om binnen een redelijk tijdsbestek en tegen een redelijke kost de afbraak hiervan nog af te dwingen. Verzoekende partijen zouden voor een 'fait accompli' gesteld worden.

Bovendien dreigt de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een bijzonder gevaarlijk precedent te creëren dat een veel ruimere negatieve impact op de gehele 'villazone' kan teweeg brengen. Van zodra andere eigenaars en projectontwikkelaars met eigen ogen zullen zien wat vergund en uitgevoerd is kunnen worden in het villadomein Castel Jalou, is geen enkele van de villadomeinen in het beschermde dorpsgezicht nog veilig en dreigt dit op het terrein het einde van het beschermde dorpsgezicht mee te brengen.

Verzoekende partijen hebben bovendien de bescherming van de historische villa's langs de Engerstraat teneinde deze kwaliteit te vrijwaren voor de gemeente uitdrukkelijk vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Villa Castel Jalou is tevens aangewezen als een gedenkwaardig monument (code 3) in het gemeentelijk monumentenplan (stuk 3).

Tot slot is de ruimtelijke visie van de gemeente op de 'villazone' van de gemeente, waartoe de villa Castel Jalou behoort, weergegeven in de omgevingsanalyse Kortenbergh (2015).

De gemeente heeft de decretale beleidstaak om in te staan voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Dit omvat ook de vrijwaring van de lokale goede ruimtelijke ordening, waaronder zeker ook cultuurhistorische belangen vallen.

Nogmaals. Eens de aanbouw en de ondergrondse garage zijn gerealiseerd aan en onder de historische villa, is het kwaad definitief geschied en kan de gemeente – zelfs wanneer uw Raad later tot de vernietiging van de bestreden beslissing komt – haar beleidstaak dienaangaande niet meer uitvoeren, minstens wordt zij in de uitvoering van die taak zeer ernstig gehinderd.

Het is dan ook duidelijk dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in het bijzonder de constructie van de overheersende aanbouw die architecturaal niet past naast de villa en in het beschermde dorpsgezicht, de overheidstaak van de gemeente met betrekking tot de beschermde 'villazone' belemmert.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De uiteenzetting van de hoogdringendheid beperkt zich tot vage en algemeen geformuleerde nadelen die op geen enkele manier worden gestaafd door precieze, pertinente en precieze elementen die tevens aannemelijk zijn.

Dit terwijl op de verzoekende partij de bewijslast rust om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gevolgen veroorzaakt die voor haar persoonlijk nadelig zijn en die met de schorsing van de

tenuitvoerlegging kunnen worden voorkomen terwijl de vernietigingsprocedure te laat komt om deze nadelen te voorkomen. Het volstaat niet om louter op algemene wijze aan te geven dat men als gevolg van de bestreden vergunning een zeker nadeel zal ervaren.

Dit alles klemmt des te meer nu Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant in casu een gunstig advies heeft verleend waarin uitdrukkelijk werd gesteld dat de aanvraag niet in strijd is met de beschermingsmaatregelen die op de villa en de parktuin van toepassing zijn.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. 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, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet ook een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partijen) kan er bovendien slechts sprake zijn van een persoonlijk nadeel, indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

2.

Het betreft een perceel gelegen aan de Engerstraat te Kortenberg met een statige Belle Epoque villa uit het begin van de 20^{ste} eeuw (genaamd Castel Jalou) met parkachtige tuin met middenin een vijver. De villa vormt samen met een aantal andere vergelijkbare statige Belle Epoquevilla's een waardevol geheel en is in belangrijke mate bepalend voor het karakteristieke en kwalitatieve straatbeeld van de Engerstraat.

De villa is gelegen in het bij ministerieel besluit van 30 mei 2013 beschermde dorpsgezicht "Ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat te Kortenberg (Erps-Kwerps)". De bescherming wordt als volgt verantwoord door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden:

"...

Historische waarde: als zeldzaam en markant geheel van 13 eclectische villa's en één De dorpswoning gelegen aan de historische Engerstraat, in hoofdzaak omgevormd tot, of

opgetrokken als, residentiële tweede verblijfplaats door adel, burgerij en dorpsnotabelen in de periode ca. 1875-1925 waarbij de oorspronkelijke tuinomkadering met inbegrip van de voornamelijk laat-landschappelijke tuinaanleg, tuinelementen en straatafsluitingen zoals de fraaie smeedijzeren hekkens, tuinmuren en hagen, alsook de aan de Belle Epoque inherente dienstwoningen, remises en stallen grotendeels bewaard bleven, waardoor het geheel een hoge authenticiteitswaarde en ensemblewaarde bezit en een bijzonder representatief voorbeeld vormt van de toenmalige rijke wooncultuur van adel en gegoede burgerij. Het licht kronkelend tracé van de historische Engerstraat met zijn verschillende halfafgesloten straatperspectieven speelt een cruciale rol in de perceptie van de waardevolle straatwanden waarbij het opgaande groen in al zijn variëteiten en kleurschakeringen niet enkel het aangename, landschappelijke karakter van de straat vormt maar tevens ook de rijke levenssfeer evoceert die de straat vanaf het laatste kwart van de 19de eeuw kenmerkte.

Sociaal-culturele waarde: als vrijwel homogeen en relatief gaaf bewaarde ensemble van vrijstaande villa's te midden van ruim bemeten groene kavels is dit ensemble bijzonder illustratief voor de economische en sociaal-culturele ontwikkeling van Erps-Kwerps omtrent de eeuwwisseling waarbij het rurale karakter van deze plattelandsgemeente, mede door de aanwezigheid sinds 1866 van een treinstation, voorgoed en ingrijpend werd gewijzigd ten voordele van een zuiver residentiële bebouwing met villakarakter.

...

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van de bestaande villa en herindeling in 4 appartementen in combinatie met de aanbouw van een nieuw volume met eveneens 4 appartementen en met een ondergrondse garage.

3.

De verzoekende partijen verwijzen in het verzoekschrift naar hun decretale beleidstaak om in te staan voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, wat ook de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening omvat en waaronder ook cultuurhistorische belangen vallen.

In dat verband duiden zij op de reeds ondernomen stappen om de kwaliteit van de historische villazone in kwestie te kunnen blijven vrijwaren, met name het in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de omgevingsanalyse Kortenbergh bepaalde, naast het gemeentelijk monumentenplan waarin zelfs de villa als dusdanig als gedenkwaardig monument is aangewezen.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de aanbouw, die evenveel bouwlagen telt als de bestaande villa, groter is in oppervlakte en ook qua hoogte aansluit op de bestaande villa, het beschermde dorpsgezicht onherroepelijk zal aantasten. Zij stellen dat eens de aanbouw en de ondergrondse garage is gerealiseerd, het kwaad definitief geschied is en de gemeente - zelfs wanneer de Raad later tot een vernietiging van de bestreden beslissing overgaat - haar beleidstaak ter zake niet meer kan uitoefenen.

4.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt.

Het wordt niet betwist dat de bestaande villa (Castel Jalou) op het perceel in kwestie deel uitmaakt van een ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat die omwille van de erfgoedwaarde ervan werd beschermd als dorpsgezicht bij Ministerieel besluit van 30 mei 2013.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een zeer ingrijpende verbouwing en uitbreiding van de bestaande villa. Uit de plannen en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de uitbreiding achteraan de bestaande villa in oppervlakte zelfs groter is dan de bestaande villa en dat er eigenlijk sprake is van een tweede hoofdgebouw met evenveel appartementen. De uitbreiding telt ook evenveel bouwlagen als de bestaande villa en sluit qua hoogte ook aan op de villa; de bestaande bouwhoogte wordt doorgetrokken over de volledige uitbreiding. De bestaande opengewerkte achtergevel van de villa, met grote raampartijen en overdekt terras naar de parktuin, wordt grotendeels dichtgemaakt en quasi volledig afgeschermd van de parktuin door de uitbreiding, waardoor de relatie van de bestaande villa met de parktuin wordt verbroken.

Gelet op de deze vaststellingen kunnen de verzoekende partijen worden gevolgd wanneer zij stellen dat de erfgoedwaarde van het als dorpsgezicht beschermde ensemble van villa's in de Engerstraat aangetast dreigt te worden door deze ingrijpende uitbreiding. Het is eveneens aannemelijk dat de erfgoedwaarde definitief en onherroepelijk verloren dreigt te gaan door de voorziene uitbreiding, en dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de aantasting van de erfgoedwaarde van het beschermde dorpsgezicht te kunnen verhinderen, te meer daar het door de verwerende en tussenkomen partij niet wordt betwist dat de bestreden beslissing op korte tijdsperiode kan worden uitgevoerd.

De loutere omstandigheid dat, zoals de verwerende partij in haar antwoordnota aanvoert, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant een gunstig advies heeft verleend voor de aanvraag, doet geen afbreuk aan voorgaande vaststellingen. Er moet immers worden opgemerkt dat het advies van Onroerend Erfgoed van 4 juni 2015 niet afdoende gemotiveerd is. Er wordt louter geponeerd dat de aanvraag niet in strijd is met het actief en passief behoudsbeginsel, zonder dat dit concreet wordt toegelicht, niettegenstaande de aanvraag toch voorziet in zeer ingrijpende werken binnen een beschermd dorpsgezicht. Verder heeft Onroerend Erfgoed de aanvraag in zijn geheel niet getoetst aan de bijzondere voorschriften voor de instandhouding en onderhoud zoals opgenomen in het individueel beschermingsbesluit.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van de artikelen 4.3.1 § 1, 1°, b), 4.3.1 § 2, 1°, 4.3.4 en 4.7.23 § 1 VCRO, samen gelezen met artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 11 § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van de artikelen 6.4.3 en 6.4.4 § 2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, van het ministerieel besluit van 30 mei 2013 houdende bescherming als dorpsgezicht van een ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat te Kortenberg (Erps-Kwerps), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel:

“
...

Eerste middelonderdeel. Over de schaal van de aanbouw.

Er dient vastgesteld te worden dat de schaal van de aanbouw te overheersend is ten opzichte van de bestaande villa.

De aanbouw heeft een aanzienlijk grotere oppervlakte dan de bestaande villa, waardoor de bewoonbare oppervlakte meer dan verdubbelt ten opzichte van de huidige situatie.

Zij telt maar liefst 4 bouwlagen, evenveel als de bestaande villa, en bereikt op haar hoogste punt een hoogte van 14,07 m.

Bovendien steekt de aanbouw aan de linkerkzijde nog eens zo'n 2,30 m uit ten opzichte van het volume van de bestaande villa.

Het is dan ook niet overdreven te stellen dat de schaal van de aanbouw minstens, indien niet meer, gedimensioneerd is als de schaal van de bestaande villa. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan de 'présence' en de uitstraling van de historische villa die toch centraal zou moeten staan binnen het beschermd dorpsgezicht.

(...)

Verzoekende partijen verwijzen in dat verband ook naar de omgevingsanalyse Kortenbergh (2015), waarin wordt vooropgesteld dat een 'beperkte aanbouw' tot de mogelijkheden kan behoren in de 'villazone' die evenwel 'niet overheersend is ten opzichte van het hoofdvolume' en het 'belangrijkste beeld van de oorspronkelijke villa's' vrijwaart. Een aanbouw 'kan nooit meer opvallend zijn als het hoofdvolume'.

Als bijzondere richtlijnen voor de constructie van een aanbouw achteraan de villa worden vooropgesteld dat 'de aanbouw [...] niet buiten de zijanten van het hoofdvolume [mag] steken' en 'niet overheersend ten opzichte van het hoofdvolume en dus beperkt in volume' moet zijn.

De vergunde aanbouw beantwoordt niet aan de ruimtelijke visie die in de omgevingsanalyse is ontwikkeld voor de 'villazone' in de gemeente.

Verzoekende partijen zijn er zich van bewust dat de omgevingsanalyse geen verbindende of verordenende kracht heeft. Echter, binnen het kader van een beschermd dorpsgezicht, waarbij bovendien de GECORO, de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg en de PSA in tweede administratieve aanleg uitdrukkelijk hebben verwezen naar de omgevingsanalyse, zou een zorgvuldige en redelijke overheid de omgevingsanalyse in haar beoordeling hebben betrokken. In casu is dit niet gebeurd.

Ook de bezwaarindiener tijdens het openbaar onderzoek heeft uitdrukkelijk de overdreven schaal van de aanbouw aan de kaak gesteld:

(...)

De bestreden beslissing verwijst wel naar dit bezwaar en overweegt zelfs dat eerste verzoekende partij het bezwaar 'grotendeels gegrond' heeft bevonden, maar laat vervolgens na te motiveren waarom het standpunt van de bezwaarindiener – dat was gevolgd door eerste verzoekende partij – niet is weerhouden.

De te overheersende schaal van de aanbouw was één van de weigeringsmotieven van eerste verzoekende partij: (...)

Verwerende partij doet deze kritiek af met de bewering dat de aanbouw lager blijft dan de villa. Hiermee minimaliseert verwerende partij doelbewust de hoogte van de aanbouw die in werkelijkheid amper lager uitvalt dan de hoogte van de bestaande villa en met haar hoogste punt van 14,07 m overduidelijk aansluit bij de hoogte van de bestaande villa. Minstens biedt deze bewering geen afdoende antwoord op het standpunt van de PSA.

*Het is ook maar de vraag of de schaal van de aanbouw daadwerkelijk beantwoordt aan de richtlijnen van Onroerend Erfgoed.
(...)*

De schaal van de aanbouw is dan ook overdreven ten opzichte van de bestaande villa. De artikelen 4.3.1 § 1, 1°, b) en 4.3.1 § 2, 1° VCRO, samen gelezen met artikel 1.1.4 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zijn geschonden.

Nu verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met het ongunstig advies van de PSA, zijn ook de artikelen 4.3.4 en 4.7.23 § 1 VCRO geschonden.

*Minstens is de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd, temeer nu verwerende partij afwijkt van een ongunstig verslag van de PSA en bijgevolg gehouden was door een verzwaarde motiveringsplicht.
(...)*

Tweede middelonderdeel. Over de relatie tussen de villa en de parktuin.

Er dient ook vastgesteld te worden dat de (schaal van de) aanbouw de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin verstoort.

De gemeentelijke erfgoedcommissie heeft dit vermeld als een aandachtspunt: (...)

Ook de GECORO was van oordeel dat de aanbouw onvoldoende afgestemd was op de interactie met het park.

Het betrof één van de weigeringsmotieven van eerste verzoekende partij: (...)

De PSA trad eerste verzoekende partij bij: (...)

*De onderstaande foto's, simulaties en plannen tonen aan dat de aanbouw de relatie tussen de historische villa en de parktuin volledig teniet doet. De parktuin zal niet meer bewonderd/beleefd kunnen worden vanuit de historische villa.
(...)*

*De bestreden beslissing verschaft geen afdoende antwoord op deze kritiek.
(...)*

Het vergunde project is dan ook niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen en het gebruiksgenot. Deze aspecten zijn niet zorgvuldig en op redelijke wijze afgewogen in de beoordeling. De artikelen 4.3.1 § 1, 1°, b) en 4.3.1 § 2, 1° VCRO, samen gelezen met artikel 1.1.4 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zijn geschonden.

Nu verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO en de PSA, zijn ook de artikelen 4.3.4 en 4.7.23 § 1 VCRO geschonden.

Minstens is de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd, niet in het minst in het licht van het ongunstig verslag van de PSA waardoor verwerende partij gehouden was door een verzwaarde motiveringsplicht. De bestreden beslissing schendt tevens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de motiveringsplicht.

(...)

Derde middelonderdeel. Over de architectuur van de aanbouw.

Ook dient vastgesteld te worden dat de architectuur van de aanbouw een onvoldoende architecturale link heeft met de architectuur van de historische villa.

Dit is reeds aangevoerd door de bezwaarindiener tijdens het openbaar onderzoek. De bezwaarindiener hekelde de ‘moderne, passe-partout stijl’ van de aanbouw die niet aansluit bij het ‘belle époque’ karakter van de bestaande villa. Volgens de bezwaarindiener straalt de aanbouw ‘geen enkele esthetiek’ en ‘geen visie op architectuur’ uit. Hij noemt het een ‘modernistisch blok’.

De bestreden beslissing verwijst wel naar dit bezwaar en overweegt zelfs dat eerste verzoekende partij het bezwaar ‘grotendeels gegrond’ heeft bevonden, maar laat vervolgens na te motiveren waarom het standpunt van de bezwaarindiener – dat was gevolgd door eerste verzoekende partij – niet is weerhouden.

Ook de gemeentelijke erfgoedcommissie en de GECORO wezen er in hun adviezen reeds op dat de aanbouw een meer hedendaagse, kwaliteitsvolle architectuur dient te krijgen.

De PSA oordeelde als volgt: (...)

Verzoekende partijen verwijzen ook naar de omgevingsanalyse Kortenberg (2015) die het volgende stelt met betrekking tot de ‘villazone’ in de gemeente: (...)

Ook hier geldt dat het gebrek aan verbindende of verordenende kracht van de omgevingsanalyse een zorgvuldige en redelijke overheid er niet van mag weerhouden om dit beleidsdocument bij de beoordeling te betrekken, temeer nu de PSA dit uitdrukkelijk gedaan heeft in diens verslag en onder meer op de omgevingsanalyse steunt om te besluiten dat de architectuur van de aanbouw niet past bij de historische villa.

De overweging van verwerende partij dat de ‘sobere en onopvallende architectuur van deze aanbouw’ de aandacht niet zou afleiden van de villa, terwijl er tegelijkertijd toch nog voldoende verwezen zou worden naar de bestaande architectuur van de villa door de verticale geleding in de gevels, de hoge sokkel, de dakvorm en de specifieke materiaalkeuze, getuigt geenszins van een zorgvuldige en redelijke toets aan de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de visueel-vormelijke elementen.

Indien de kwaliteit van de architectuur van de aanbouw door iedere andere vergunnings- en adviesinstantie als onvoldoende wordt bestempeld in het licht van de hoogwaardige architectuur van de historische villa, is een dergelijke summiere beoordeling geenszins voldoende.

De artikelen 4.3.1 § 1, 1°, b) en 4.3.1 § 2, 1° VCRO, samen gelezen met artikel 1.1.4 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zijn geschonden.

Nu verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO en de PSA, zijn ook de artikelen 4.3.4 en 4.7.23 § 1 VCRO geschonden.

Minstens is de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd, niet in het minst in het licht van het ongunstig verslag van de PSA waardoor verwerende partij gehouden was door een verzwaarde motiveringsplicht. De bestreden beslissing schendt tevens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de motiveringsplicht.

Vierde middelonderdeel. Over de impact van de aanbouw op het beschermde dorpsgezicht.

De schaal en de architectuur van de aanbouw (zie eerste en derde middelonderdeel) verstoren ook de homogeniteit en de kwaliteit van het ruimtelijk weefsel van het beschermde dorpsgezicht.

Dit is terecht aan de kaak gesteld door de PSA: (...)

De overweging van verwerende partij dat de aanbouw nauwelijks zichtbaar zal zijn langs de straatzijde door de aanwezige en voorziene hoogstambomen en dat de villa aan de voorzijde juist beter zichtbaar zal worden door de plaatsing van een open hekwerk over de ganse breedte van de villa, overtuigt niet.

Verwerende partij betwist geenszins dat de aanbouw qua schaal en architectuur niet thuishoort in het dorpsgezicht van de Engerstraat, alleen zou dit voldoende 'weggemoffeld' worden achter een paar hoogstambomen. Beschermde erfgoed heeft echter naast een esthetische of visuele waarde ook een intrinsieke waarde. Het is niet omdat men niet ziet dat een schilderij in het depot van een museum is beschadigd, dat de waarde ervan niet zou zijn aangetast.

Het valt bovendien te betwijfelen of de bestaande en voorziene bomen van aard zullen zijn om het nieuwe volume van 4 bouwlagen en met een maximale hoogte van 14,07 m aan het zicht te onttrekken vanaf de Engerstraat. Hier bestaat geen enkele zekerheid over.

Het beter zichtbaar maken van de voorgevel van de villa kan evident niet remediëren aan de erfgoedschade die wordt aangericht aan de achter- en linkerzijde van de villa.

Voor het overige verschuilt verwerende partij zich achter het gunstig advies van Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant.

Het is opvallend dat verwerende partij verscheidene keren verwijst naar dit advies, maar in heel de bestreden beslissing blind blijft voor de andersluidende standpunten van de PSA, eerste verzoekende partij, de GECORO, de gemeentelijke erfgoedcommissie en de bezwaarindiener.

Uw Raad zal bovendien met verzoekende partijen willen vaststellen dat het advies van Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant quasi niet gemotiveerd is. Het advies poneert gewoon dat

de aanvraag niet in strijd is met de direct werkende normen van de artikelen 6.4.1 en 6.4.3 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (actief- en passiefbehoudsbeginsel), zonder enige nadere toetsing of uitleg. Dit kan bezwaarlijk als een gemotiveerd gunstig advies worden beschouwd waarop verwerende partij blindelings kon voortgaan om te besluiten dat de cultuurhistorische aspecten van de aanvraag verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

In dat verband betwisten verzoekende partijen met klem dat het vergunde project conform zou zijn aan artikel 6.4.3 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Overeenkomstig dit artikel, dat het zogenaamde passiefbehoudsbeginsel bevat, is het verboden beschermde goederen te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of andere handelingen te stellen die de erfgoedwaarde ervan aantasten. Welnu, de schaal en de architectuur van de aanbouw ontsieren het beschermde dorpsgezicht 'Engerstraat' en tasten de erfgoedwaarde ervan aan. Dit is de mening van de PSA, verzoekende partijen en de bezwaarindiener. Hoe Onroerend Erfgoed tot een ander besluit is kunnen komen is verzoekende partijen een raadsel en blijkt alleszins niet uit het advies van deze instantie, noch uit de bestreden beslissing.

Verzoekende partijen herhalen dat de beweerde richtlijnen en wensen van Onroerend Erfgoed waaraan het vergunde project volgens verwerende partij zou beantwoorden, niet blijken uit het advies van Onroerend Erfgoed, noch uit een ander stuk van het dossier. Echter, uit de verwijzing vanwege verwerende partij naar deze richtlijnen en wensen in het relaas van de hoorzitting, kan alleszins worden afgeleid dat het vergunde project hieraan niet beantwoordt. De aanbouw is niet kleiner dan de villa, maar heeft een grotere oppervlakte en een hoogte die aansluit op de hoogte van de villa. De aanbouw is ook niet verscholen achter de villa en is wél zichtbaar vanop de straat nu zij aan de linkerzijde zo'n 2,30 m uitsteekt ten opzichte van gevel van de villa.

Er is meer. Op grond van artikel 6.4.4 § 1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 dient het advies van Onroerend Erfgoed in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsprocedure het aangevraagde niet alleen te toetsen aan het actief- en passiefbehoudsbeginsel, maar ook 'aan de bepalingen van het individuele beschermingsbesluit van het betrokken onroerend erfgoed'. Welnu, in casu is het aangevraagde in het advies geenszins getoetst aan de specifieke bepalingen van het beschermingsbesluit van 30 mei 2013. Minstens blijkt dit niet uit het advies. Artikel 6.4.4 § 1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 is geschonden.

De PSA heeft dit alles ook aan de kaak gesteld in diens verslag: (...)

Desondanks heeft verwerende partij het aangevraagde in de bestreden beslissing zélf evenmin getoetst aan de bepalingen van het beschermingsbesluit van 30 mei 2013, noch het aangevraagde beoordeeld in het licht van de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht. Dit is onbegrijpelijk. Verwerende partij vergunt iets wat regelrecht ingaat tegen de essentie van de bescherming van het dorpsgezicht van de Engerstraat, zoals ook terecht is opgemerkt door de bezwaarindiener. Het spreekt toch voor zich dat wanneer een aanbouw zoals in casu is vergund zou worden aangebouwd aan iedere villa die ressorteert onder het beschermingsbesluit, het beschermde dorpsgezicht gewoonweg teniet zou worden gedaan? In dergelijk geval dienen minstens uit de vergunningsbeslissing de motieven te blijken waarom de vergunningverlenende overheid alsnog van oordeel was waarom het aangevraagde toch inpasbaar zou zijn binnen het beschermde dorpsgezicht. Minstens dient te blijken dat bij de afweging rekening is gehouden met het beschermde dorpsgezicht. Dit is in casu niet gebeurd.

Dit is des te kwalijker om volgende redenen:

- de non-inhoud van het advies van Onroerend Erfgoed,
- de terechte opmerking van de bezwaarindiener dat het vergunde project afbreuk doet aan het principe, de fundamenteën van de bescherming van het dorpsgezicht,
- de uitdrukkelijke vingerwijzing in het verslag van de PSA over de ruimere impact van het vergunde project op het beschermde dorpsgezicht en over de non-inhoud van het advies van Onroerend Erfgoed,
- verwerende partij stelt in de beschrijving van de plaats uitdrukkelijk dat de 'belle époque' villa's in de Engerstraat 'samen een waardevol architecturaal en landschappelijk geheel' vormen en 'in grote mate bepalend [zijn] voor het karakteristieke en kwalitatieve straatbeeld van de Engerstraat', maar vergunt vervolgens een project dat hiermee volstrekt onverenigbaar is zonder een motivering die naam waardig op te geven,
- verwerende partij heeft in de bestreden beslissing evenmin oog gehad voor de opname van de villa als een gedenkwaardig monument (code 3) in het gemeentelijk monumentenplan (stuk 3), hoewel uit het relaas van de hoorzitting kan worden afgeleid dat dit uitdrukkelijk is aangehaald door verzoekende partijen.

De artikelen 4.3.1 § 1, 1°, b) en 4.3.1 § 2, 1° VCRO, samen gelezen met artikel 1.1.4 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zijn geschonden.

De bestreden beslissing is ook onvoldoende gemotiveerd in het licht van het bezwaar dat is ingediend tijdens het openbaar onderzoek, nu verwerende partij geenszins een antwoord biedt op het bezwaar geformuleerd door de bezwaarindiener. Artikel 11 § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging is geschonden.

Nu verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met het ongunstig advies van de PSA, zijn ook de artikelen 4.3.4 en 4.7.23 § 1 VCRO geschonden.

Minstens is de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd, niet in het minst in het licht van het ongunstig verslag van de PSA waardoor verwerende partij gehouden was door een verzwaarde motiveringsplicht. De bestreden beslissing schendt tevens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de motiveringsplicht.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij deelt het eerste middel op in vier middelonderdelen, waarvan de eerste drie onderdelen terug te brengen zijn tot kritiek op de beoordeling die de deputatie heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij betwist dan ook de ontvankelijkheid van de eerste drie middelonderdelen nu verzoekende partij met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling beoogt van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole

doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (...).

Door de opgeworpen middelonderdelen van verzoekende partij tot te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van de verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

De eerste drie middelonderdelen dienen derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.

Minstens zijn deze middelonderdelen ongegrond, zoals verwerende partij hierna zal aantonen.

Eerste middelonderdeel: *In het eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de schaal van de geplande aanbouw te overheersend zou zijn in verhouding tot de bestaande villa.*

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Dat verzoeker een andere inhoudelijke beoordeling geeft aan de aanvraag dan de deputatie, betekent nog niet ipso facto dat de deputatie de aanvraag kennelijk onredelijk en onzorgvuldig heeft beoordeeld.

Verzoekende partij zet in het eerste middelonderdeel weliswaar uiteen waarom de schaal van het project volgens haar onaanvaardbaar is, maar stelt op geen enkel ogenblik dat de deputatie de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou hebben beoordeeld en daarmee de haar toegekende beoordelingsbevoegdheid te buiten is gegaan. Evenmin blijkt de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing uit de door verzoekende partij uiteengezette kritiek.

De deputatie blijft dan ook bij haar standpunt zoals uiteengezet in de bestreden beslissing.

Het ontworpen volume staat qua schaal in verhouding tot de bestaande villa en is architecturaal gelinkt aan het bestaande gebouw. Doordat de aanbouw lager blijft dan de villa, achter de villa staat en een smaller verbindingsvolume heeft, is deze nieuwe uitbreiding ondergeschikt aan de villa. Ook de sobere en onopvallende architectuur van deze aanbouw zorgt ervoor dat de uitbreiding de aandacht niet afleidt van de villa. Dit alles wordt overigens gestaafd door de gegevens in het administratief dossier.

Over het project is overigens uitvoerig overlegd met Onroerend Erfgoed, dat uitdrukkelijk de voorkeur gaf aan een achterbouw achter de villa. Deze optie heeft nl. als grootste pluspunt dat de bebouwing zich beperkt tot een compact geheel in de zuidhoek van het terrein waardoor de parktuin maximaal gevrijwaard blijft.

Dat de deputatie niet motiveert waarom het standpunt van de bezwaarindiener niet wordt bijgetreden, houdt geenszins een schending in van de motiveringsplicht. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend

bestuursorgaan, alle bezwaren die tegen haar beslissing kunnen worden aangevoerd, formeel weerlegt.

Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat uw Raad de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist, zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het volstaat m.a.w. dat de motivering op zichzelf bekeken als afdoende voorkomt. (...)

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (...).

Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel of de motiveringsplicht is dan ook geen sprake.

Het eerste middelonderdeel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

Tweede middelonderdeel: In het tweede middelonderdeel voert verzoekende partij aan dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de (schaal van de) aanbouw de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin zou verstoren.

Verzoekende partij stelt dat het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen en het gebruiksgenot niet zorgvuldig en redelijke wijze werden afgewogen in de beoordeling.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Verwerende partij merkt vooreerst op dat de verzoeker van oordeel is dat dat het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen en het gebruiksgenot niet zorgvuldig en redelijke wijze werden afgewogen in de beoordeling, maar geenszins stelt dat er sprake is van een kennelijk onredelijke beoordeling waarbij de deputatie de haar toegekende beoordelingsbevoegdheid zou hebben overschreden. Evenmin blijkt de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing uit de door verzoekende partij uiteengezette kritiek.

Bijgevolg blijft de verwerende partij, ook wat deze kritiek betreft, bij haar standpunt zoals dat is uiteengezet in de bestreden beslissing.

Voor de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte zijn 2 opties mogelijk: ofwel een aanbouw rechtstreeks aan de villa, ofwel een nieuwbouw volledig los van de villa elders op het domein, bijvoorbeeld achteraan in het park. Beide opties zijn vanuit ruimtelijk standpunt verdedigbaar, met elk hun voor- en nadelen.

In het voorliggend dossier werd door de aanvrager, in samenspraak met Onroerend Erfgoed, echter gekozen voor de eerste optie, namelijk een aanbouw achter de villa. Deze optie heeft als grootste pluspunt dat de bebouwing zich beperkt tot een compact geheel waardoor de parktuin maximaal gevrijwaard blijft. Deze optie is met andere woorden zeker ruimtelijk verantwoord.

Mocht het al zo zijn dat de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin verstoord wordt door de aanbouw – quod non – dan weegt dat gegeven in ieder geval niet op tegen het feit dat, door te kiezen voor de huidige optie, de parktuin maximaal gevrijwaard blijft.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Dat de deputatie ten onrechte geen rekening houdt met de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, houdt geenszins een schending in van de motiveringsplicht. Onroerend Erfgoed is nl. specifiek bevoegd voor het toezicht op de bescherming van de beschermde dorpsgezichten, waaronder ook het ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat. De deputatie mag er dan toch redelijkerwijze van uitgaan dat Onroerend Erfgoed het beste geplaatst is om te oordelen of het beschermde dorpsgezicht aan de Engerstraat voldoende gevrijwaard blijft in het licht van de voorliggende aanvraag.

Zoals verwerende partij reeds aanhaalde bij de weerlegging van het eerste middelonderdeel, volstaat het dat de deputatie in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij verantwoord is. Het volstaat m.a.w. dat de motivering op zichzelf bekeken als afdoende voorkomt. (...)

Uit het bestreden zelf blijkt om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de deputatie het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt. Tevens blijkt uit de bestreden beslissing dat zij gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven in de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het tweede middelonderdeel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

Derde middelonderdeel: In het derde middelonderdeel voert verzoekende partij aan dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de architectuur van de aanbouw een onvoldoende architecturale link heeft met de architectuur van de bestaande villa.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Verwerende partij herhaalt opnieuw dat het feit dat de deputatie niet motiveert waarom het standpunt van de bezwaarindiener niet wordt bijgetreden, geenszins een schending inhoudt van de motiveringsplicht. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle bezwaren die tegen haar beslissing kunnen worden aangevoerd, formeel weerlegt.

Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat uw Raad de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist, zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het volstaat m.a.w. dat de motivering op zichzelf bekeken als afdoende voorkomt. (...)

Dat de deputatie niet verwijst naar de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie en de GECORO houdt geen schending in van de motiveringsplicht zoals ook reeds werd aangetoond bij de weerlegging van het tweede middelonderdeel.

Verwerende partij blijft dan ook bij haar standpunt zoals dat werd uiteengezet in de bestreden beslissing.

De beoogde aanbouw is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het ontworpen volume staat qua schaal in verhouding tot de bestaande villa en is voldoende architecturaal gelinkt aan dit bestaande gebouw. Doordat de aanbouw lager blijft dan de villa, achter de villa staat en een smaller verbindingsvolume heeft is deze nieuwe uitbreiding ondergeschikt aan de villa. Ook de sobere en onopvallende architectuur van deze aanbouw zorgt ervoor dat de aandacht niet van de villa wordt afgeleid. Tegelijkertijd wordt er voldoende gerefereerd naar de bestaande architectuur door onder andere de verticale geleding in de ontworpen gevels, de hoge sokkel, de dakvorm en de specifieke materiaalkeuze. Bovendien zal de aanbouw, door de omliggende reeds aanwezige en nog voorziene bijkomende doorgroening met hoogstammen, nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. De bestaande villa behoudt met andere woorden haar specifiek karakter en uitstraling binnen het straatbeeld van de Engerstraat.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven in de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk

onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (...).

Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel of de motiveringsplicht is dan ook geen sprake.

Het derde middelonderdeel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

Vierde middelonderdeel: In het vierde middelonderdeel voert verzoekende partij aan dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de schaal en de architectuur van de aanbouw de homogeniteit en de kwaliteit van het ruimtelijk weefsel van het beschermde dorpsgezicht zouden verstoren.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

De voorliggende aanvraag is het resultaat van een overleg met Onroerend Erfgoed.

Onroerend Erfgoed was van oordeel dat de voorzijde van de villa behouden moest blijven en dat de uitbreiding aan de achterzijde diende te worden voorzien. De achterbouw moest kleiner zijn dan de villa, erachter verscholen liggen en in een stijl worden gebouwd die aansluit bij de villa, zonder een eyecatcher te zijn. In overleg met Onroerend Erfgoed werd dan ook geopteerd om achteraan de villa een stuk aan te bouwen, zo blijft de parktuin maximaal gevrijwaard en kon het onderhoud ervan worden verdeeld over de verschillende bewoners.

De aanbouw is iets lager en smaller dan de villa en niet frontaal zichtbaar vanop de straat. Ook de sobere en onopvallende architectuur van de aanbouw zorgt ervoor dat de aandacht niet van de villa wordt afgeleid. Tegelijkertijd wordt ook gerefereerd naar de bestaande architectuur door onder andere de verticale geleiding in de ontworpen gevels, de hoge sokkel, de dakvorm en de specifieke materiaalkeuze. Daarmee is het project volledig in overeenstemming met hetgeen tijdens het overleg met Onroerend Erfgoed werd overeengekomen.

Het is verweerder overigens niet duidelijk in welke zin de (andersluidende) standpunten van de verzoekende partij, de GECORO en de gemeentelijke erfgoedcommissie zwaarder zouden moeten doorwegen dan het advies van Onroerend Erfgoed, dat specifiek bevoegd is voor het toezicht op de bescherming van de beschermde dorpsgezichten, waaronder ook het ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat. De deputatie mag er toch redelijkerwijze van uitgaan dat Onroerend Erfgoed het beste geplaatst is om te oordelen of een beschermd dorpsgezicht voldoende gevrijwaard blijft in het licht van de voorliggende aanvraag.

Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, bracht op 4 juni 2015 overigens een gunstig advies uit met betrekking tot de ligging in het dorpsgezicht 'Ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat', beschermd bij ministerieel besluit van 30 mei 2013. Dat het advies van Onroerend Erfgoed zo kort is, is niet abnormaal, aangezien het project vooraf tot in de kleinste details met Onroerend Erfgoed is doorgesproken.

Het bijgebouw ligt volledig achter de bestaande villa verscholen, is kleiner, lager en smaller en bovendien in een fletse architectuur uitgevoerd die aansluit bij de architectuur van de Belle-Epoque-villa en de aandacht niet afleidt. Het ontwerp is volledig conform de wensen van Onroerend Erfgoed, met behoud van de villa en herstel van het park

Dat de deputatie onzorgvuldig of onredelijk tot het besluit zou zijn gekomen dat het advies van Onroerend Erfgoed kon gevolgd worden, kan in geen geval worden bijgetreden.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven in de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (...).

Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel of de motiveringsplicht is dan ook geen sprake.

*Het vierde middelonderdeel is onontvankelijk, minstens ongegrond.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel voeren de verzoekende partij in essentie aan dat de bestreden beslissing onvoldoende en niet zorgvuldig gemotiveerd is op het vlak van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het bijzonder voeren zij met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan dat de schaal van de aanbouw te overheersend is ten opzichte van de bestaande villa (eerste onderdeel), dat de aanbouw de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin verstoort (tweede onderdeel), dat de architectuur van de aanbouw een onvoldoende link heeft met de architectuur van de historische villa (derde onderdeel) en dat de schaal en de aanbouw het beschermde dorpsgezicht verstoren (vierde onderdeel).

2.

De verwerende partij betwist in de eerste plaats de ontvankelijkheid van de eerste drie middelonderdelen en voert aan dat de verzoekende partijen hiermee een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag zouden beogen waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De exceptie wordt verworpen. De verzoekende partijen roepen immers in essentie in dat de bestreden beslissing niet afdoende en zorgvuldig gemotiveerd is op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit betreft in essentie wettigheidskritiek en geen opportuiniteitskritiek. De Raad kan dan ook recht doen op het middel zonder zich in de plaats van de verwerende partij te stellen. De geviseerde middelonderdelen strekken, anders dan de verwerende partij voorhoudt, dan ook niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuiniteit van de aanvraag.

3.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

... ”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

5.

De aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding van een bestaande villa uit het begin van de 20^{ste} eeuw en maakt deel uit van een als dorpsgezicht beschermd ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat (M.B. 30 mei 2013). Concreet beoogt de aanvraag de verbouwing van de bestaande villa en herindeling in 4 appartementen in combinatie met de aanbouw van een nieuw volume met eveneens 4 appartementen en met een ondergrondse garage.

Onroerend Erfgoed heeft de aanvraag op 4 juni 2015 gunstig geadviseerd. De motivering van dit advies is evenwel beperkt tot de volgende overwegingen:

“Het beschermd dorpsgezicht “Ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat” werd beschermd omwille van zijn historische en sociaal-culturele waarden.

Voor deze bescherming zijn de volgende direct werkende normen uit het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013 van toepassing:

- *Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);*
- *Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);*

De aanvraag is niet in strijd met de direct werkende normen.”

Daartegenover staat dat de gemeentelijke erfgoedcommissie en de GECORO de aanvraag in eerste aanleg ongunstig hebben geadviseerd, en dat de eerste verzoekende partij in eerste aanleg de stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd om reden dat de aanbouw te overheersend is ten opzichte van de bestaande villa(s) en dat de bestaande villa door de aanbouw nog slechts een zeer beperkte relatie met de parktuin heeft.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in een negatief verslag van 17 november 2015 op omstandig gemotiveerde wijze geadviseerd om het beroep van de tussenkomen partij te verwerpen en de vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde dat de beoogde aanbouw onvoldoende aansluit bij de bestaande architectuur van de villa Castel Jalou en van de omliggende bestaande waardevolle bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht, en wel om de volgende redenen:

- De schaal van de aanbouw is te groot: de aanbouw zou immers in oppervlakte zelfs groter zijn dan de bestaande villa waardoor er geen sprake meer is van een aanbouw maar wel van een tweede hoofdgebouw achter het bestaande hoofdgebouw. Daarenboven is de hoogte van de aanbouw ook overdreven: het nieuwe gedeelte links achter de villa sluit qua hoogte volledig aan op het bestaande gebouw; het volume daarachter is iets lager (ca. 1,40m) doch bestaat eveneens uit 4 volwaardige bouwlagen.
- De voorziene uitbreiding heeft geen of maar een zeer beperkte architecturale link met de bestaande villa en vormt geen meerwaarde voor de bestaande villa Castel Jalou.
- Het behoud, het versterken en/of herstellen van de erfgoedwaarde van het bestaande gebouw binnen het beschermde dorpsgezicht moet vooropstaan, hetgeen hier niet het geval is. In het voorliggende project komt de villa niet meer volledig tot haar recht door de uitbreiding, nu de huidige relatie tussen de villa en de parktuin volledig tenietgedaan wordt door het ontworpen uitbreidingsvolume.
- Het voorliggende project heeft ook een ruimere impact op de Engerstraat en de ontworpen villa met uitbreiding zou niet meer passen in de bestaande waardevolle bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Door meer dan een verdubbeling in oppervlakte en bouwvolume wordt een imposant gebouw gecreëerd dat niet meer past in het straatbeeld. Ook door de precedentswaarde van dit project zou het beschermde dorpsgezicht onherroepelijk beschadigd worden.

- Het feit dat er een intens vooroverleg met Onroerend Erfgoed heeft plaatsgevonden en dat er in dat verband een gunstig advies voorligt, neemt niet weg dat de vergunningverlenende overheid nog een globale beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet maken. Het advies van Onroerend Erfgoed is overigens zeer beknopt en bevat geen concrete beoordeling of en hoe de erfgoedwaarde van het beschermde dorpsgezicht voldoende gerespecteerd wordt.

Gelet op dit omstandig gemotiveerde negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat aansluit bij negatieve adviezen van de GECORO en de gemeentelijke erfgoedcommissie en de weigering van de eerste verzoekende partij in eerste aanleg, diende de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

6.

De verwerende partij heeft beslist om de vergunning onder voorwaarden te verlenen, en overweegt daarbij in essentie dat een evenwicht werd gezocht tussen het behoud van het erfgoed en de “economische haalbaarheid” dat dit behoud van het erfgoed op lange termijn zou kunnen garanderen.

De verwerende partij overweegt daarbij het volgende:

“ ...

h) De beoogde aanbouw is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het ontworpen volume staat qua schaal in verhouding tot de bestaande villa en is voldoende architecturaal gelinkt aan dit bestaand gebouw. Doordat de aanbouw lager blijft dan de villa, achter de villa staat en een smaller verbindingsvolume heeft is deze nieuwe uitbreiding ondergeschikt aan de villa. Ook de sobere en onopvallende architectuur van deze aanbouw zorgt ervoor dat de aandacht op de villa niet afgeleid wordt door de uitbreiding. Tegelijkertijd wordt er toch nog voldoende gerefereerd naar de bestaande architectuur door onder andere de verticale geleiding in de ontworpen gevels, de hoge sokkel, de dakvorm en de specifieke materiaalkeuze. Bovendien zal door de omliggende reeds aanwezige en nog voorziene bijkomende doorgroening met hoogstambomen de aanbouw nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. De bestaande villa behoudt met andere woorden haar specifieke karakter en uitstraling binnen het straatbeeld van de Engerstraat. Meer nog, doordat de aanvraag langs de straatzijde voorziet in de plaatsing van een open hekwerk over de ganse breedte van de villa, zal de voorzijde van deze villa nog beter zichtbaar worden in het straatbeeld dan nu het geval is en dus nog meer tot haar recht komen. Het beschermd dorpsgezicht van de Engerstraat blijft dus voldoende gevrijwaard. Dit blijkt ook uit het gunstig advies van Onroerend Erfgoed.

i) De uitbreiding is eveneens ontworpen met voldoende respect voor de parktuin. Zoals hierboven reeds gesteld wordt de parktuin maximaal gevrijwaard door te kiezen voor een aanbouw vast aan de villa. Daarnaast is de relatie tussen de verschillende appartementen en deze parktuin voldoende gegarandeerd. Zo zijn er vanuit de appartementen meerdere zichten op de parktuin en zijn de leefruimtes van de appartementen zelfs bewust gericht op de parkzijde, inclusief de private terrassen. De parktuin is bovendien opgevat als een gemeenschappelijke buitenruimte in functie van alle appartementen, als het ware een grote tuin toegankelijk voor alle toekomstige bewoners van het betrokken appartementsgebouw. Dergelijke grote kwalitatieve buitenruimte biedt zeker een meerwaarde voor de woonkwaliteit van het complex.

...”

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij daarmee niet op afdoende en zorgvuldige wijze het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de daarin opgeworpen bezwaren heeft weerlegd.

Met betrekking tot de overdreven schaal van de aanbouw in vergelijking met de bestaande villa Castel Jalou en de omliggende waardevolle bebouwing begrepen in het beschermd dorpsgezicht, beperkt de verwerende partij zich tot de overweging dat het volume “qua schaal in verhouding (staat) tot de bestaande villa” en dat de nieuwe uitbreiding ondergeschikt aan de villa blijft “doordat de aanbouw lager blijft dan de villa, achter de villa staat en een smaller verbindingsvolume heeft”. De verwerende partij gaat daarbij voorbij aan de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de uitbreiding in oppervlakte zelfs groter is dan de bestaande villa, en dat er door meer dan een verdubbeling in oppervlakte en in bouwvolume een imposant gebouw wordt gecreëerd dat niet meer past binnen het betrokken straatbeeld. De loutere verwijzing naar de hoogte van de aanbouw, de locatie achter aan de villa en het smallere verbindingsvolume tussen beide volumes, biedt geen afdoende antwoord op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij probeert de schaal van de aanbouw te minimaliseren, maar gaat daarbij voorbij aan het feit dat de aanbouw links achteraan de bestaande villa qua hoogte aansluit op de bestaande villa, en dat ook het daarachter gelegen iets lager gedeelte (ca. 1,40m) eveneens uit 4 bouwlagen bestaat. Het gegeven dat de aanbouw een “smaller verbindingsvolume” heeft, doet evenmin afbreuk aan de vaststelling dat de bestaande villa in oppervlakte meer dan verdubbeld wordt. De overweging dat de aanbouw door de aanwezige en nog voorziene bijkomende doorgroening met hoogstambomen nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf de straatzijde, overtuigt in dit verband evenmin. De overweging dat de voorzijde van deze villa door de voorziene plaatsing van een open hekwerk over gans de breedte van de villa “nog meer tot haar recht (zal) komen”, getuigt in de gegeven omstandigheden niet van een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag. De verwerende partij lijkt overigens uit het oog te verliezen dat de uitbouw wél zichtbaar zal zijn van op de straat nu zij aan de linkerzijde ca. 2,31m zal uitsteken ten opzichte van de gevel van de bestaande villa.

Met betrekking tot de verstoring door de aanbouw van de relatie tussen de bestaande villa en de parktuin, beperkt de verwerende partij zich tot de loutere bewering dat de relatie tussen de verschillende appartementen en de parktuin voldoende gegarandeerd is. De verwerende partij lijkt er zich mee te vergenoegen dat de appartementen in de nieuw te bouwen uitbreiding zicht zullen hebben op de parktuin en dat de leefruimtes van deze appartementen zelfs gericht zijn op de parkzijde. Zij gaat evenwel voorbij aan het feit dat, zoals genoegzaam blijkt uit de vergunde plannen, de bestaande zichten vanuit de (appartementen in) de bestaande villa grotendeels beknot zullen worden, doordat de aanvraag voorziet in de aanbouw van een evenwaardig bouwvolume tegen de bestaande opengewerkte achtergevel van de villa.

De verwerende partij steunt zich verder op het gunstig advies van Onroerend Erfgoed van 4 juni 2015 om te besluiten dat het beschermde dorpsgezicht van de Engerstraat wel voldoende gegarandeerd blijft. Nog los van de vaststelling dat de inhoud van dit advies niet wordt weergegeven in de bestreden beslissing en dit advies evenmin gevoegd werd als bijlage bij de bestreden beslissing, merkt de Raad op dat dit advies zoals opgenomen in het administratief dossier op zijn beurt niet afdoende gemotiveerd is. Zoals hoger aangehaald, beperkt Onroerend Erfgoed zich in dit advies tot de vaststelling dat de aanvraag niet strijdig is met het actief en passief behoudsbeginsel (artikel 6.4.1 en 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet), zonder dat uit dit advies kan worden afgeleid waarom Onroerend Erfgoed van mening is dat de – alles welbeschouwd toch ingrijpende – aanvraag bestaanbaar is met de bescherming als dorpsgezicht. Meer nog, in het advies van 5 juni 2015 wordt in het geheel niet getoetst of de aanvraag wel verenigbaar is met de specifieke voorschriften inzake instandhouding en onderhoud (“specifieke erfdienstbaarheden”) die zijn opgenomen in artikel 3.B van het individuele beschermingsbesluit

van 30 mei 2013. De verwerende partij kan zich dan ook niet beperken tot de verwijzing naar het gunstig advies van Onroerend Erfgoed om te besluiten dat het beschermde dorpsgezicht van de Engerstraat voldoende gevrijwaard blijft en dat de aanvraag vanuit cultuurhistorisch oogpunt in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De omstandigheid dat er een uitgebreid vooroverleg zou hebben plaatsgevonden tussen de aanvrager en Onroerend Erfgoed, ontslaat de verwerende partij evenmin van de verplichting om concreet na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de bescherming als dorpsgezicht en om haar beslissing op dit punt afdoende te motiveren.

Het besluit van het voorgaande is dat de verwerende partij haar beslissing niet afdoende en zorgvuldig heeft gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en het beschermingsbesluit in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De bestreden beslissing werd genomen met schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

7.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede omwille van de in onderdeel VII.A van dit arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CASTEL JALOU 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 26 november 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning en aanbouw van een nieuw volume met ondergrondse garage op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Engerstraat 150 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 317R, N en P.
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 29 november 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT