

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0324
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0825-A

Verzoekende partij	de vzw MILIEUFRONT OMER WATTEZ , met woonplaatskeuze te 9700 Oudenaarde, Dijkstraat 75
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de bvba IMMO WOONST vertegenwoordigd door advocaat Willem CHEYNS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Kerkgate 19

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 augustus 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 26 juli 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 13 maart 2018 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten verleend voor het slopen van een hoeve en het bouwen van 2 halfopen en 3 vrijstaande eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9630 Zwalm, Paulatemstraat 59, met als kadastrale omschrijving 2^e afdeling, sectie A, 111C en 108F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 26 november 2018 toe in de debatten.

2.
De Raad schorst met het arrest van 29 augustus 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1245 bij uiterst dringende noodzakelijkheid de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Verwerende partij en tussenkomenende partij dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 oktober 2019.

De heer Lode DE BECK voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Willem CHEYNS voert het woord voor tussenkomende partij.

5.

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

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 15 november 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een hoeve en het bouwen van 2 halfopen en 3 vrijstaande eengezinswoningen.

De aanvraag kent een historiek. Het college van burgemeester en schepenen van Zwalm verleent met betrekking tot de bouwpercelen op 20 december 2016 een stedenbouwkundig attest voor het verbouwen van de hoeve aan de straatzijde tot twee woonentiteiten en het voorzien van drie nieuwbouwwoningen in waaivorm rechts daarvan, na sloop van de bijgebouwen van de hoeve, met inbegrip van het kosteloos afstaan van een zone voor publieke ruimte. In het kader van deze aanvraag verleent de dienst onroerend erfgoed op 15 september 2016 een voorwaardelijk gunstig advies, gezien de gebouwen van het hoevecomplex langsheen de straat behouden blijven en worden gerenoveerd, en enkel de achterliggende stallingen met een beperktere erfgoedwaarde worden gesloopt, en mits de stalling aansluitend met het woonhuis niet tot aan het maaiveld wordt gesloopt, maar een zekere hoogte van de muur wordt behouden om de beslotenheid van het ommuurde kerkhof evenals de context van de historische grafzerken te bewaren.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied met landelijk karakter.

De te slopen bestaande bebouwing betreft een hoeve die links aanleunt bij de als monument beschermde kerk van Paulatem, en die is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 45255).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2017 tot en met 3 januari 2018, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 maart 2018, in navolging van het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening: ...
Functionele inpasbaarheid

... De aanvraag is gelegen in de dorpskern van Paulatem, rechts van de kerk van Paulatem. De aanvraag omvat het herbouwen van de bestaande toestand aan straatzijde tot 2 woonentiteiten gezien een aangetoonde bouwfysische slechte toestand van deze 2 bestaande woningen en het voorzien van 3 nieuwbouwwoningen in waaivorm rechts daarvan na sloop van de bijgebouwen (stallen) met inbegrip van meerdere kosteloze grondafstanden (aan straatzijde + achteraan) ter verhoging van de algemene leefbaarheid. De aanvraag is voorafgegaan aan een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest. Het bouwvoorstel komt tegemoet aan een kwalitatieve en verdienstelijke invulling en biedt garantie op een nieuwe correcte invulling van het straatbeeld met nog steeds een link naar de achterliggende open ruimte.

...

Visuele-vormelijke elementen

De aanvraag zal zijn afgestemd met de visuele en vormelijke elementen in de omgeving. De 5 woonentiteiten worden in dezelfde landelijke stijl gebouwd waarbij de 2 nieuwe woningen dicht bij de straat qua stijl nog meer zullen aansluiten bij de te slopen woningen. Het is niet de bedoeling de 2 nieuwe woningen als kopie van de te slopen gebouwen te bouwen maar wel in een architectuur die ernaar verwijst. ...

Cultuurhistorische aspecten

De erfgoedwaarde op de site strekt zich op vandaag tot een in een slechte bouwfysisch verkerende toestand van de 2 woningen aan straatzijde (zie meegaand stabiliteitsverslag van STABITEC bvba) en om die reden te worden genuanceerd en afgezwakt. De achterliggende stallingen hebben beperktere erfgoedwaarde en werden omwille van hun documentaire waarde opgenomen in de beschrijving van de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze mogen bijgevolg worden gesloopt. De kerkhofmuur zal daar waar nodig overeenkomstig de bestaande kerkhofmuur door de verunningsaanvrager worden vervolledigd. Mede gelet op het niet vereist zijn van het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed ..., de in een slechte bouwfysisch verkerende toestand van de 2 woningen aan straatzijde en het gedegen verdienstelijk tegenvoorstel die op tafel ligt, mag derhalve worden geconcludeerd dat de aanvraag het 'verlies' aan erfgoedwaarde verantwoordt.

...

Algemene conclusie

... Rekening houdende met alle bovenstaande aspecten wordt geconcludeerd dat bij een gelijktijdige afweging van alle belangen het erfgoedaspect en het natuuraspect niet van die aard zijn dat het dient te primeren op andere aandachtspunten, criteria en behoeften. Niettemin zullen wel voorwaarden worden opgelegd om de aanvraag in symbiose te brengen met erfgoed en natuur.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 19 april 2018 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De dienst onroerend erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 20 juni 2018 ongunstig:

“Het betreft een hoevecomplex gelegen pal naast de parochiekerk van Paulatem, vanouds en tot de gemeentefusie deels in gebruik als gemeentehuis. ... De vrij bescheiden bebouwing speelt als onderdeel van enkele analoge huizen die het dorpsplein afboorden een karakteriserende rol. In relatie tot de kerk en het kerkhof oefenen vooral de linkergevel en de stallingen ruimtelijke invloed uit.

...

Bespreking

De erfgoedwaarde van de site zit eerder in de ruimtelijke afstemming met de omgeving (dichtbij het kerkhof, semi-gesloten karakter, gebouwen geschikt rond een erf) dat refereert aan een plattelandsarchitectuur van de gesloten hoeves die kenmerkend zijn en identiteitsbepalend in de regio. Evenwel was deze hoeve in oorsprong (1e eeuw en misschien ouder) geen gesloten

vierkantshoeve, maar een L-vormige gebouwenconstructie (cf. Ferrariskaart en ook Atlas der Buurtwegen). Het pas in recentere tijden dat de hoeve zijn semi-gesloten karakter heeft gekregen door uitbreiding van de nutsgebouwen rondom het erf. Het ontwerp probeert wel het half-gesloten karakter enigszins te bewaren door de gekoppelde woningen langs de straat in te planten en een toegang tot het achterliggende 'erf' te voorzien naast de woningen. Evenwel het dispaar opstellen van de afzonderlijke woningen achteraan doet afbreuk aan de configuratie van deze nog gave dorpskern. Het is ook niet duidelijk langs waar en hoe de toegang naar de afzonderlijke loten dient te gebeuren.

Conclusie

De ruimtelijke impact van de nieuwe inplanting doet afbreuk aan de gaaf bewaard gebleven dorpsconfiguratie van parochiekerk met pastorie (beschermd als monument) langs de ene zijde en een semi-gesloten hoevecomplex aan de andere zijde. Hoewel de erfgoedwaarde van dit complex eerder gelegen is in zijn ruimtelijke samenstelling dan in de resterende architectuur, is ze toch sterk beeldbepalend. Door de compacte opstelling blijft de bebouwing geconcentreerd langsheen de Paulatemstraat en blijft het achterliggende landschap (deel van de Munkbosvallei vastgesteld in de landschapsatlas) vrij open en zichtbaar vanaf de kerk en kerkhof. Vanuit de erfgoedsector vragen we bij eventuele sloop de nodige aandacht voor het heropbouwen van de kerkhofmuur op gelijkaardige wijze als de bestaande muur en ook de nodige aandacht voor de grafkruisen die deels tegen de af te breken achtergevel van de nuts vleugel leunen.”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juni 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

... werd intern advies gevraagd aan de dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen ... Uit voormeld advies blijkt dat er principieel geen bezwaar bestaat tegen de sloop van de vierkantshoeve op voorwaarde dat een vervangingsproject wordt gerealiseerd dat voldoende rekening houdt met het karakter van de omgeving en zich op kwalitatieve wijze inpast binnen deze omgeving. De bouwplaats bevindt zich in de kern van het dorp Paulatem, naast de kerk met kerkhof. Zoals uit het advies van de dienst Erfgoed blijkt, zit de erfgoedwaarde van de site voornamelijk in de ruimtelijke afstemming met de omgeving, niet zozeer in de architectuur van de gebouwen zelf. Het is dan ook van belang dat het nieuwe project voldoende rekening houdt met de bestaande karakteristieke configuratie van het dorp. Door het voorzien van een inbreidingsproject met aan de straatzijde 2 halfopen eengezinswoningen en in het achterliggend gebied 3 vrijstaande woningen, gaat de beeldbepalende en voor het dorp karakteristieke typologie van gesloten bebouwing geconcentreerd langsheen de Paulatemstraat volledig verloren. Het achterliggende landschap, dat op heden vrij open is en zichtbaar vanaf kerk en kerkhof, wordt met huidig ontwerp bebouwd met vrijstaande woningen. Dit is vanuit de erfgoedwaarde van het dorp niet wenselijk. Er dient gezocht naar een compacter ontwerp, waarbij de ruimte aan de straat optimaal wordt benut teneinde het achterliggend gebied te kunnen vrijwaren van bebouwing of althans de bebouwing daar tot een minimum te beperken. Aanvrager is er voorsnog niet in geslaagd een ontwerp te realiseren dat voldoende inpasbaar is in de omgeving, het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de karakteristieken van de dorpskern waarvan de bouwplaats deel uitmaakt.

...”

Na de hoorzitting van 26 juni 2018 verklaart verwerende partij het beroep op 26 juli 2018 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

“ ...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

... Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een bestaande vierkantshoeve en het oprichten van een verdichtingsproject bestaande uit 5 eengezinswoningen waarvan 2 halfopen woningen aan de straatzijde en 3 vrijstaande woningen in binnengebied. De vierkantshoeve

is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving ...

Appellant komt in hoofdzaak in beroep tegen de sloop van deze hoeve omwille van de nog aanwezige erfgoedwaarden. Door de sloop van deze hoeve zal de belevingswaarde van Paulatem drastisch wijzigen. Om die reden werd intern advies gevraagd aan de dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 20 juni 2018 bracht deze dienst volgend advies uit ... Uit voormeld advies blijkt dat er principieel geen bezwaar bestaat tegen de sloop van de vierkantshoeve. Het komt deze dienst evenwel niet toe een uitspraak te doen over het voorgestelde invulproject. Bijgevolg wordt dat aspect van dit advies buiten beschouwing gelaten. Het voornaamste beroepsargument van de derde-beroepinsteller M.O.W. wordt met het PSA-verslag in navolging van het provinciale O.E.-advies van tafel geveegd: tegen de sloop van de bestaande bebouwing, die niet beschermd is en slechts op de inventaris staat, bestaat geen enkel bezwaar.

De vergunningaanvrager voegde een stabiliteitsverslag toe waaruit de noodzaak tot sloop overduidelijk blijkt.

In strijd met wat de PSA voorhoudt wordt met de aanvrager geconcludeerd dat de vervangingsnieuwbouw wel volledig binnen de plaatselijke aanleg van de dorpskern past. De PSA vergeet inderdaad dat het nieuwbouwproject - twee woningen vooraan aan straatzijde in gekoppelde toestand en drie vrijstaande woningen achterliggend - reeds principieel ruimtelijk aanvaard werd door het lokaal best geplaatst vergunningverlenend bestuur: stedenbouwkundig attest dd. 20 december 2016. Bij dit stedenbouwkundig attest werd een inplantingsplan gevoegd dat eenzelfde principiële inplanting voorziet: twee gekoppelde woningen vooraan en drie eengezinswoningen achterliggend. Dit attest werd niet betwist, is aldus definitief en tot op heden rechtsgeldig. Naar aanleiding van dit stedenbouwkundig attest werd slechts één bemerking en één suggestie ontvangen, geen bezwaren en al helemaal niets van de derde-beroepinsteller M.O.W. Dit attest is concreet en gedetailleerd gemotiveerd en vormt de (informele) rechtsgrondslag voor voorliggende vergunningsaanvraag. Voortbouwend op dit stedenbouwkundig attest is voorliggende aanvraag door het college van burgemeester en schepenen qua goede ruimtelijk ordening gemotiveerd. Deze motivering, zoals hierboven opgenomen, wordt bijgetreden.

Samen met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt vastgesteld dat appellant in hoofdzaak in beroep komt tegen de sloop van deze hoeve omwille van de nog aanwezige erfgoedwaarden. De sloop van de bestaande geïnventariseerde bebouwing wordt gunstig geadviseerd.

De vervangingsnieuwbouw werd door het college van burgemeester en schepenen terecht gemotiveerd in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Het vrij en open achterliggend landschap achter de kerk wordt niet negatief beïnvloed door de aanvraag: de beoogde nieuwbouwwoningen situeren zich in woongebied en zijn rechts opzij van de kerk ingeplant t.o.v. de Paulatemstraat. Er is geen visuele impact, temeer de decreetgever een inbreidend en ruimtelijk rendementsverhogend beleid voorstaat in de woonkerngebieden zoals hier. Anders dan de PSA suggereert kan niet worden ingezien waarom het nieuwbouwproject niet wenselijk zou zijn "vanuit de erfgoedwaarde van het dorp". Er is immers geen beschermd dorpsgezicht rond de kerk. De kerkhofmuur blijft behouden en wordt vervolledigd zoals de bestaande muur en de toegang tot de achterliggende loten wordt genomen via een semi-private toegang met rechtstreekse ontsluiting op de Paulatemstraat.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek, en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

3. Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §§1 en 2 en 4.7.21, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het rechtzekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stelt in essentie dat verwerende partij, louter op basis van een gebrekkig advies van de dienst onroerend erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen en een gebrekkige stabiliteitsnota van de aanvrager, de sloop vergunt van een hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Zij meent dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij ter zake een eigen zorgvuldig onderzoek voerde, waarbij ze de sloop van de hoeve afwoog tegenover de erfgoedwaarden ervan, en waarbij zij de argumentatie van verzoekende partij terloops de administratieve beroepsprocedure tegen de sloop afdoende in haar beslissing betrok. Om die reden betwist zij de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft het noodzakelijke of relevante aandachtspunt inzake de cultuurhistorische aspecten. In de rand hiervan stelt zij dat verwerende partij daarbij ten onrechte steunt op een eerder verleend gunstig stedenbouwkundig attest.

2.

Verwerende partij betwist het middel, waarbij zij de argumentatie in haar nota in het kader van de schorsingsprocedure herhaalt. Zij stelt in essentie dat het gegeven dat zij bepaalde elementen uit het advies van haar dienst onroerend erfgoed en uit de stabiliteitsnota van de aanvrager inzake de erfgoedwaarde en de stabiliteit van de hoeve overnam, niet impliceert dat zij ter zake geen eigen beoordeling maakte. Zij stelt dat zij daarbij tevens het standpunt van verzoekende partij inzake de erfgoedwaarden betrok. Zij benadrukt dat geen van de betrokken deskundige besturen bezwaar heeft tegen de sloop, zodat zij zich hierbij zonder meer kon aansluiten, en niet moest onderzoeken of de hoeve nog kan worden gerenoveerd. Zij merkt op dat de verwijzing naar het stedenbouwkundig attest een overtollig motief betreft, waaruit blijkt dat de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening eerder reeds gunstig was beoordeeld, terwijl zij zich in dit kader aansloot bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. Zij benadrukt

haar discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van de aanvraag, en meent dat zij deze niet op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgeoefend.

3

Tussenkomen partij betwist het middel, waarbij zij de argumentatie in haar verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure herhaalt. Zij stelt voorafgaandelijk dat verzoekende partij enkel de sloop viseert van de bebouwing met erfgoedwaarde langs de straat, zodat de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing in beginsel kan worden beperkt tot dit onderdeel, en dus zonder het onderdeel waarbij een vergunning wordt verleend voor de bouw van drie woningen achteraan het perceel, vermits de betwiste sloop daarvoor niet nodig is. Zij stelt dat het standpunt van verzoekende partij opportunitetskritiek betreft. Zij benadrukt dat geen van de betrokken besturen bezwaar heeft tegen de sloop en wijst op het objectief en correct stabiliteitsverslag dat zij in aanvulling van het 'vrijblijvend' advies van de provinciale dienst onroerend erfgoed bijbracht. Zij meent dat verzoekende partij het standpunt omtrent de erfgoedwaarden en de stabiliteit in de gunstige adviezen en het stabiliteitsverslag niet weerlegt, en evenmin aantoonst dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder van de sloop van de hoeve, kennelijk onredelijk is. Zij merkt op dat het stedenbouwkundig attest inzake de sloop niet relevant is, en enkel bevestigt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij herhaalt dat de bestreden beslissing afdoende en zorgvuldig motiveert waarom de nog bestaande erfgoedwaarden van de in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen bebouwing niet opwegen tegen de sloop ervan, terwijl verzoekende partij niet aantoonst dat de erfgoedtoets onjuist is, dan wel kennelijk onredelijk.

4.

Verzoekende partij betwist in haar wederantwoordnota vooreerst de door tussenkomende partij gevraagde partiële vernietiging van de bestreden beslissing. Zij benadrukt dat zij niet enkel de sloop viseert van de bebouwing aan de straatzijde, maar van alle bestaande bebouwing op de percelen, zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermits zowel de woningen aan de straat als de achtergelegen stallen en bijgebouwen een ruimtelijk samenhangend geheel en met name één vierkantshoevecomplex vormen. Zij wijst op de beoordeling hiervan in het schorsingsarrest van 29 augustus 2018. Ten gronde benadrukt zij dat zij in haar verzoekschrift pertinente kritiek uitte op de adviezen en het stabiliteitsverslag waarop de bestreden beslissing steunt, die door de Raad in het schorsingsarrest van 29 augustus 2018 op het eerste gezicht werd onderschreven, terwijl deze kritiek noch door verwerende partij, noch door tussenkomende partij wordt weerlegd.

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomen partij vraagt tevergeefs om de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing te beperken tot de sloop van de hoevegebouwen tegenaan de Paulatemstraat, en de oprichting van de drie vrijstaande achterliggende woningen hiervan uit te sluiten.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar, en niet vatbaar voor een gedeeltelijke vernietiging. Van dit beginsel kan uitzonderlijk worden afgeweken, indien vaststaat dat een bepaald onderdeel dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot vernietiging kan worden afgesplitst van de rest van de vergunning, en de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou hebben genomen ongeacht of het betrokken gedeelte al dan niet mede deel uitmaakte van de aanvraag. In andersluidend geval zou een partiële vernietiging, waarbij het niet-vernietigd gedeelte van de vergunning blijft bestaan, neerkomen op een hervorming van de vergunning door de Raad, die zich alsdan in te verregaande mate in de plaats zou stellen van de vergunningverlenende overheid, en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid.

Uit het verzoekschrift blijkt vooreerst dat verzoekende partij met haar vordering beoogt te vermijden dat het hoevecomplex, inclusief de constructies (stallingen) die niet langs de Paulatemstraat zijn gelegen, wordt gesloopt, terwijl de oprichting van de achterliggende drie woningen noodzakelijk de sloop van een deel van de hoeve impliceert. Bovendien kan de sloop van het hoevecomplex en de oprichting van de vervangende nieuwbouw, in het licht van de omschrijving van de erfgoedwaarden van de hoeve in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de adviezen van de provinciale dienst erfgoed en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet worden opgesplitst in de gebouwen tegenaan de Paulatemstraat en de overige gebouwen. Het onderdeel van de aanvraag voor de sloop van de woningen langs de straatzijde en het onderdeel van de aanvraag voor de bouw van drie achterliggende woningen maken dan ook een ondeelbaar ruimtelijk geheel uit en kunnen redelijkerwijze niet van elkaar worden afgesplitst. Het (ondergeschikt) verzoek tot partiële vernietiging wordt verworpen.

2.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist. Een onroerend goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed heeft in beginsel erfgoedwaarde, zoals blijkt uit de artikelen 4.1.1 en 2.1, 26° en 31° van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna Onroerenderfgoeddecreet).

Artikel 4.1.1 Onroerenderfgoeddecreet luidt als volgt:

*“De Vlaamse Regering stelt minstens de volgende inventarissen geheel of gedeeltelijk vast:
3° de inventaris van bouwkundig erfgoed;”*

Het begrip ‘inventaris’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

“31° inventaris : een olijsting van onroerende goederen en gehelen van onroerende goederen met erfgoedwaarde;”

Het begrip ‘erfgoedwaarde’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

“26° erfgoedwaarde: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;”

De erfgoedwaarde van de hoeve wordt in de inventaris van het bouwkundig erfgoed beschreven als volgt:

“Hoeve ten oosten naast de kerk, voorheen nummer 59 winkel en café zogenaamd "In het Gemeentehuis", en nummer 61 was vanouds en tot de gemeentefusie in gebruik als gemeentehuis. Oudere kern uit de 18de eeuw met woonhuis van één bouwlaag, in de tweede helft van de 19de eeuw uitgebouwd tot een semi-gesloten hoeve en woonhuis met een verdieping verhoogd. Grotendeels aangepaste hoevegebouwen rondom verharde binnenplaats en palend aan het kerkhof, toegankelijk via ijzeren hek rechts naast het huis.

Aan de straat gelegen, onderkelderd breedhuis van in totaal zes traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (pannen, nok parallel aan de straat). Verankerde lijstgevel, vermoedelijk

gecementeerd in het tweede kwart van de 20ste eeuw. Rechthoekige deur in derde travee (nummer 59) voorzien van portiek met twee binnendeuren naar vroegere winkel en café met eenvoudige ijzeren ring als voetschraper; rechthoekige deur in zevende travee (nummer 61) van voormalig gemeentehuis. Ring voor het vastleggen van paardenleidsels. Oorspronkelijk getoogde benedenvensters met luiken, verlaagd tot rechthoekige vensters, en getoogde bovenvensters. Geaccentueerde ontlastingsbogen. Gewitte bakstenen rechter zijgevel met bouwnaad en sporen van vroegere bouw van één bouwlaag hoog met vlechtingen en sieranker in geveltop. Vernieuwde linker zijgevel van baksteen.”

3.

Een stedenbouwkundige vergunning dient overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO onder meer te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij dient dus op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag voor de sloop van de hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, met inachtneming van de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure. Zij dient daarbij overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO de voor de aanvraag te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling te betrekken, in het bijzonder de cultuurhistorische aspecten. Zij dient met name vooral te motiveren op welke manier zij de in de inventaris beschreven erfgoedwaarden van de hoeve in acht heeft genomen, gezien artikel 4.1.10 Onroerenderfgoeddecreet bepaalt dat *“als voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed een vergunning vereist is, de vergunningverlenende overheid haar beslissing motiveert en in haar beslissing aangeeft hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen”*.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar 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 niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij de beslissing steunt, zodat een belanghebbende hiertegen met kennis van zaken kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de sloop van de hoeve *in se* wordt gemotiveerd op basis van de vaststelling dat uit de adviezen van de dienst erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat daartegen geen bezwaar bestaat, en gezien de sloop blijkens het stabiliteitsverslag van de aanvrager noodzakelijk is. Verwerende partij overweegt met name dat *“appellant in hoofdzaak in beroep komt tegen de sloop van deze hoeve omwille van de nog aanwezige erfgoedwaarden”* en doordat *“de belevingswaarde van Paulatem drastisch zal wijzigen”*, zodat *“intern advies werd gevraagd aan de dienst Erfgoed”*. Zij stelt dat hieruit *“blijkt dat er principieel geen bezwaar bestaat tegen de sloop”*, terwijl *“het deze dienst niet toekomt een uitspraak te doen over het voorgestelde invulproject”* en *“dat aspect van dit advies bijgevolg buiten beschouwing wordt gelaten”*, zodat *“het voornaamste beroepsargument met het PSA-verslag in navolging van het provinciale O.E.-advies van tafel wordt geveegd”*. Voorts overweegt zij dat *“de vergunningsaanvrager een stabiliteitsverslag toevoegde waaruit de noodzaak*

tot sloop overduidelijk blijkt". Tenslotte overweegt zij dat *"in strijd met wat de PSA voorhoudt met de aanvrager wordt geconcludeerd dat de vervangingsnieuwbouw wel volledig binnen de plaatselijke aanleg van de dorpskern past"*, gezien *"de PSA vergeet dat het nieuwbouwproject reeds principieel ruimtelijk aanvaard werd door het lokaal best geplaatst vergunningverlenend bestuur: stedenbouwkundig attest dd. 20 december 2016"*, *"naar aanleiding (waarvan) slechts één bemerking en één suggestie werd ontvangen, geen bezwaren en al helemaal niets van de derde-beroepsinsteller"*, zodat *"dit attest concreet en gedetailleerd is gemotiveerd en de (informele) rechtsgrondslag vormt voor voorliggende vergunningsaanvraag"*.

5.

In zoverre verwerende partij de sloop van de hoeve in de bestreden beslissing rechtvaardigt door te wijzen op de ontstentenis van bezwaren hierover in het advies van de dienst erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen van 20 juni 2018, dat *in se* wordt onderschreven in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, gaat zij voorbij aan het feit dat de erfgoedwaarden van de hoeve, zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, daarin niet (afdoende) worden beoordeeld. De provinciale dienst erfgoed maakt met name abstractie van de in de inventaris beschreven kenmerken van de hoeve, die bijdragen tot haar erfgoedwaarde en waarvan uit het dossier niet blijkt dat ze niet bewaard zijn gebleven. Het betreft met name *"oudere kern uit de 18de eeuw met woonhuis van één bouwlaag, in de tweede helft van de 19de eeuw uitgebouwd tot een semi-gesloten hoeve en woonhuis met een verdieping verhoogd"*, *"grotendeels aangepaste hoevegebouwen rondom verharde binnenplaats en palend aan het kerkhof, toegankelijk via ijzeren hek rechts naast het huis"*, en *"aan de straat gelegen, onderkelderd breedhuis van in totaal zes traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak"*. Het 'argument' in het advies dat *"de erfgoedwaarde van dit complex eerder gelegen is in zijn ruimtelijke samenstelling dan in de resterende architectuur"* betreft louter een eigen niet concreet onderbouwd standpunt van de provinciale dienst erfgoed, dat feitelijk neerkomt op blote kritiek op de opname van de hoeve in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en waarbij de in de inventaris vermelde en niet betwiste kenmerken van de hoeve, op basis waarvan (mede) werd geoordeeld dat de hoeve erfgoedwaarde heeft, niet worden betrokken. Verwerende partij motiveert de sloop van de hoeve dan ook ten onrechte aan de hand van de loutere verwijzing naar de ontstentenis van bezwaren hierover in het advies van haar dienst erfgoed (en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar).

Ongeacht voormelde vaststelling, kan verwerende partij bovendien niet zonder meer en ongenueanceerd stellen dat uit het advies van de provinciale dienst erfgoed, zoals overgenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, blijkt *"dat er principieel geen bezwaar bestaat tegen de sloop van de vierkantshoeve"*. Hoewel de sloop in dit advies niet uitdrukkelijk ongunstig wordt geadviseerd, blijkt daaruit wel dat *"de ruimtelijke impact van de nieuwe inplanting afbreuk doet aan de gaaf bewaard gebleven dorpsconfiguratie van parochiekerk met pastorie (beschermde als monument) langs de ene zijde en een semi-gesloten hoevecomplex aan de andere zijde"*, dat *"sterk beeldbepalend is"* en waarbij *"de bebouwing door de compacte opstelling geconcentreerd blijft langsheen de Paulatemstraat en het achterliggende landschap (deel van de Munkbosvallei vastgesteld in de landschapsatlas) vrij open en zichtbaar blijft vanaf de kerk en kerkhof"*. In die optiek blijkt dat de provinciale dienst erfgoed, evenals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de eventuele sloop van de hoeve expliciet koppelt aan een minstens gedeeltelijke gelijkwaardige nieuwbouw, die geen afbreuk doet aan *"de configuratie van deze nog gave dorpskern"*. Verwerende partij diende het advies dan ook in zijn totaliteit te beoordelen, zonder dat zij het niet gemotiveerd advies inzake de sloop van de hoeve kon loskoppelen van het advies inzake de nieuwbouw, op basis van de vaststelling dat *"het deze dienst niet toekomt een uitspraak te doen over het voorgestelde invulproject"* en dat *"dat aspect van dit advies bijgevolg buiten beschouwing wordt gelaten"*. Overigens valt niet in te zien waarom de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van hetgeen in de plaats komt van de te slopen hoeve ten opzichte van het

behoud van deze hoeve geen onderdeel kan uitmaken van de beoordeling van de erfgoedwaarden van de hoeve.

6.

In zoverre verwerende partij de sloop van de hoeve in de bestreden beslissing rechtvaardigt door te wijzen op het stabiliteitsverslag dat door tussenkomende partij wordt voorgelegd, en “*waaruit de noodzaak tot sloop overduidelijk blijkt*”, wordt vastgesteld dat zij de bevindingen in deze nota niet aan een eigen zorgvuldige beoordeling onderwerpt. Ongeacht de discussie tussen partijen inzake het objectief karakter van deze bevindingen en de daarmee gerelateerde stabiliteit van de te slopen hoeve, blijkt met name alleszins niet op basis van welke elementen uit dit verslag door verwerende partij wordt geoordeeld dat de sloop van de hoeve in het licht van de erfgoedwaarden ervan onafwendbaar is, noch dat verwerende partij haar standpunt steunt op een concreet onderzoek inzake de moeilijkheidsgraad om de hoeve te renoveren en om te vormen tot een (meergezins)woning. Uit dit verslag blijkt alvast niet dat de erfgoedwaarden van de hoeve, zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, niet langer aanwezig zijn. Verwerende partij vermocht de sloop van de hoeve dan ook niet eveneens zonder meer te steunen op een stabiliteitsverslag van de aanvrager.

7.

Gelet op voormelde vaststellingen, motiveert verwerende partij de sloop van de hoeve in de bestreden beslissing ten onrechte zonder meer op basis van het gebrekkig advies van haar dienst erfgoed en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en op basis van de verwijzing naar het stabiliteitsverslag van de aanvrager. De bestreden beslissing bevat geen concrete en gemotiveerde beoordeling waaruit afdoende blijkt hoe verwerende partij de erfgoedwaarden van de te slopen hoeve in acht heeft genomen, als onderdeel van haar onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft het noodzakelijke of relevante aandachtspunt inzake de cultuurhistorische aspecten. Dit geldt des te meer in het licht van de uitvoerige en pertinente argumentatie van verzoekende partij in haar administratief beroepschrift en in haar replieknota op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat “*het nieuwbouwproject - twee woningen vooraan aan straatzijde in gekoppelde toestand en drie vrijstaande woningen achterliggend -*”, met het “*stedenbouwkundig attest dd. 20 december 2016*” “*reeds principieel ruimtelijk aanvaard werd door het lokaal best geplaatst vergunningverlenend bestuur*”. Zelfs indien de verwijzing naar dit (door het college van burgemeester en schepenen verleende) stedenbouwkundig attest, dat volgens de bestreden beslissing “*concreet en gedetailleerd gemotiveerd is en de (informele) rechtsgrondslag vormt voor voorliggende vergunningsaanvraag*”, volgens verwerende partij “*een overtollig motief betreft*”, blijft de vaststelling dat de gebouwen van het hoevecomplex langsheen de straat alsdan behouden zouden blijven en worden gerenoveerd, en enkel de achterliggende stallingen zouden worden gesloopt, terwijl de hoeve in voorliggende aanvraag volledig wordt gesloopt. Overigens impliceert de vaststelling dat de aanvrager van het stedenbouwkundig attest op 17 augustus 2016 klaarblijkelijk oordeelde dat de hoevegebouwen langsheen de Paulatemstraat konden worden gerenoveerd en verbouwd tot twee woonentiteiten, dat verwerende partij de bevindingen in het stabiliteitsverslag, op basis waarvan wordt geoordeeld dat de sloop van het volledige hoevecomplex onafwendbaar is, des te zorgvuldig dient te beoordelen en motiveren.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij. Zij wordt ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Verzoekende partij treedt op in persoon en maakt geen aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding.

2.

Tussenkomende partij vraagt om verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding. Wat betreft het door tussenkomende partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partij), gezien zij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De vrijwillige tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren, mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard. Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat “*de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten*”. De vordering van tussenkomende partij inzake de kosten wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba IMMO WOONST is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 26 juli 2018, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten wordt verleend voor het slopen van een hoeve en het bouwen van twee halfopen en drie vrijstaande eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9630 Zwalm, Paulatemstraat 59 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 111C en 108F, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 300 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 december 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE