

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0209
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 vertegenwoordigd door advocaten Dominiek VANDENBULCKE en Robert PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3090 Overijse, Brusselsesteenweg 506 en ook vertegenwoordigd door advocaat John TOURY met kantoor te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13

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 Raad willigt met een arrest van 29 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0351 de vordering tot schorsing in.

De verwerende partij en de tussenkomende partij dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 september 2017.

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

Advocaat Jan DE GROOTE *loco* advocaten Dominiek VANDENBULCKE en Robert PEETERS voert het woord voor de tussenkomende partij, alsook de heer Nico SWERTS in eigen persoon.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. 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 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. De 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 e-mail 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 inkijk 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 ernaast 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 Kortenbergh. Voornamelijk in de Belle Epoqueperiode werden er langs deze historische verbindingsweg tussen Kortenbergh 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 woonegelegenheden in de aanbouw zelfs volledig identiek zijn. Een mix tussen grotere en kleinere woonegelegenheden 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 tussenkomen partij reageert op dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een nota van 26 november 2015 met 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:

“ ...

3. Horen

(...)

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De beroepsindiener legt een nota neer ter weerlegging van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het dossier wordt overlopen aan de hand van de bijgevoegde stukkenbundel. De bestaande toestand wordt geschetst evenals de totstandkoming van het concrete project. Voorafgaandelijk is er een 3-partijenoverleg geweest, waarbij de gemeente de aanvrager expliciet heeft doorverwezen naar Onroerend Erfgoed.

In overleg met Onroerend Erfgoed werd geopteerd om aan de villa een stuk aan te bouwen, om zo het park maximaal te vrijwaren en het onderhoud van het park te kunnen verdelen over verschillende bewoners. Het ontwerp is volledig conform de wensen van Onroerend Erfgoed, met behoud van de villa en herstel van het park. De villa zelf is niet beschermd.

(...)

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 17 november 2015 met kenmerk: RMT-RO-BB-2015-0338-PSA-01-150923-12-verslag PSA codex.

(...)

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

(...)

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 bestaansbaar 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. Met zijn arrest van 11 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0750 stelt de Raad in deze zaak (rolnummer 1516/RvVb/0380/SA) de afstand van geding vast.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Met het arrest van 29 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0351 is het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk bevonden. Bij gebrek aan excepties, is er ook geen reden om daarop terug te komen.

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

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen 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 Onroerend erfgoeddecreet 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.

Een eerste onderdeel betreft de overheersende schaal van de aanbouw: door de aanzienlijk grotere oppervlakte dan deze van de bestaande villa, wordt de bewoonbare oppervlakte meer dan verdubbeld, het aantal bouwlagen wordt aangehouden en aan de linkerzijde steekt de aanbouw nog eens zo'n 2,30 m uit ten opzichte van het volume van de bestaande villa. Dit doet volgens de verzoekende partijen afbreuk aan de 'présence' en de uitstraling van de historische villa die ook volgens de omgevingsanalyse Kortenberg (2015) - middels een 'beperkte aanbouw' - centraal zou moeten staan binnen het beschermd dorpsgezicht.

Vermits de overheersende schaal één van de weigeringsmotieven van de eerste verzoekende partij was, de GECORO en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk verwezen naar de omgevingsanalyse en ook tijdens het openbaar onderzoek de overdreven schaal van de aanbouw aan de kaak is gesteld, diende de betwiste vergunning des te preciezer en concreter gemotiveerd te zijn. De bestreden beslissing minimaliseert echter doelbewust de hoogte van de aanbouw door de loutere vaststelling dat deze lager blijft dan de hoogte van de bestaande villa, terwijl zij in werkelijkheid zelfs amper lager uitvalt dan de hoogte van de villa en het hoogste punt van 14,07m er overduidelijk bij aansluit. Minstens biedt deze bewering geen afdoende antwoord op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Een tweede onderdeel betreft de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin die (zoals blijkt uit de foto's, simulaties en plannen) door de (schaal van de) aanbouw

volledig teniet gedaan wordt: de parktuin zal niet meer bewonderd/beleefd worden vanuit de historische villa.

Aangezien de gemeentelijke erfgoedcommissie dit als aandachtspunt vermeldt en zowel de GECORO als de eerste verzoekende partij dit als ongunstig motief aannamen, daarin gevolgd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, diende de betwiste vergunning ook op dit punt des te preciezer en concreter gemotiveerd te zijn. De bestreden beslissing verschaft echter geen afdoende antwoord op deze kritiek.

In een derde onderdeel duiden de verzoekende partijen op de 'moderne, passe-partout stijl' van de aanbouw die niet aansluit bij het 'belle époque' karakter van de bestaande villa.

Aangezien dit ook tijdens het openbaar onderzoek is aangevoerd en zowel de gemeentelijke erfgoedcommissie en de GECORO als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar - die daarvoor ook nog steunt op de omgevingsanalyse Kortenberg (2015) - op de nood aan een kwalitatieve architectuur wijzen, is het onaanvaardbaar dat de bestreden beslissing nalaat te motiveren waarom de verwerende partij dit standpunt niet deelt.

De overweging 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, volstaat niet en getuigt geenszins van een zorgvuldige en redelijke toets aan de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de visueel-vormelijke elementen.

In een vierde en laatste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de schaal en de architectuur van de aanbouw (als eerste en derde middelonderdeel) ook de homogeniteit en de kwaliteit van het ruimtelijk weefsel van het beschermde dorpsgezicht verstoren, zoals ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uiteenzet. De overweging van de 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 van het tegendeel, maar lijkt dit veeleer te erkennen.

Voor het overige steunt de bestreden beslissing op het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dat quasi niet gemotiveerd is: het 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 Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 (actief- en passiefbehoudsbeginsel), zonder enige nadere toetsing of uitleg. De verzoekende partijen betwisten trouwens, net zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaarindiener tijdens het openbaar onderzoek, de overeenstemming met dat artikel 6.4.3 vermits de schaal en de architectuur van de aanbouw het beschermde dorpsgezicht 'Engerstraat' ontsieren en de erfgoedwaarde ervan aantasten.

Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed toetst trouwens ook niet aan de bepalingen van het individuele beschermingsbesluit van 30 mei 2013, in strijd met artikel 6.4.4, §1 van het Onroerend erfgoeddecreet. Minstens blijkt dit niet uit het advies, zoals ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt. Desondanks heeft de verwerende partij het aangevraagde zelf niet getoetst aan de bepalingen van het beschermingsbesluit en heeft zij zelf het aangevraagde niet beoordeeld in het licht van de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht. Minstens blijkt dit niet uit de motivering van de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de eerste drie onderdelen van het middel onontvankelijk zijn omdat zij aansturen op een nieuwe, inhoudelijke beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, iets waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Minstens zijn alle middelonderdelen volgens de verwerende partij ongegrond.

Met betrekking tot het eerste onderdeel voert de verwerende partij aan dat de verzoekende partijen een andere inhoudelijke beoordeling maakt van de aanvraag, maar dat dit niet wil zeggen dat de verwerende partij de aanvraag kennelijk onredelijk en onzorgvuldig zou hebben beoordeeld. De verwerende partij blijft dan ook bij haar standpunt dat de aanbouw ondergeschikt aan de villa blijft.

De omstandigheid dat de verwerende partij niet motiveert waarom het standpunt van de bezwaarindiener niet wordt bijgetreden, houdt volgens de verwerende partij geenszins een schending in van de motiveringsplicht. Het volstaat dat de beslissing duidelijk aangeeft door welke met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij verantwoord is, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat de Raad de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Uit de bestreden beslissing blijkt dat zij gedragen is door duidelijke, concrete, nauwkeurige, pertinente (ter zake doende), waarachtige en door stukken uit het administratief dossier bewezen motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. Er zijn geen loutere stijlformules gebruikt.

Ook in het tweede onderdeel in verband met de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin is geen kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling aannemelijk gemaakt. De verwerende partij handhaaft haar standpunt dat de uitbreiding achter de villa (in samenspraak met het agentschap Onroerend Erfgoed) de beste optie is omdat dit de parktuin maximaal vrijwaart.

De omstandigheid dat geen rekening gehouden is met de standpunten van de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar houdt geen schending in van de motiveringsplicht, aangezien er toch redelijkerwijze moet kunnen van uit gegaan worden dat Onroerend Erfgoed het best geplaatst is om te oordelen of het beschermde dorpsgezicht aan de Engerstraat voldoende gevrijwaard blijft.

Uit de duidelijke, concrete, nauwkeurige, pertinente (ter zake doende), waarachtige en door stukken uit het administratief dossier bewezen motieven van de bestreden beslissing zelf blijkt ook duidelijk om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijgetreden is: er zijn geen loutere stijlformules gebruikt.

Ten aanzien van het derde onderdeel in verband met het gebrek aan een architecturale link tussen de aanbouw en de historische villa herhaalt de verwerende partij dat het niet bijtreden van het standpunt van de bezwaarindiener geen schending is van de motiveringsplicht en hetzelfde geldt voor wat betreft het niet verwijzen naar de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie en de GECORO. De deputatie blijft dan ook bij haar standpunt, zoals uiteengezet in de bestreden beslissing.

Uit de duidelijke, concrete, nauwkeurige, pertinente (ter zake doende), waarachtige en door stukken uit het administratief dossier bewezen motieven ervan blijkt ook duidelijk om welke met

de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen geoordeeld is dat de aanbouw verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening: er zijn geen loutere stijlformules gebruikt.

Het vierde onderdeel in verband met het verstoren van de homogeniteit en de kwaliteit van het ruimtelijk weefsel van het beschermde dorpsgezicht is volgens de verwerende partij evenmin gegrond. Het aangevraagde is het resultaat van een overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed, dat van oordeel was dat de voorzijde van de villa behouden moest blijven en dat de uitbreiding aan de achterzijde diende te worden voorzien. De aanbouw is iets smaller en lager dan de villa en niet frontaal zichtbaar vanop 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 de verwerende partij 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.

Onroerend Erfgoed bracht overigens op 4 juni 2015 gunstig advies uit over de aanvraag. Dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed zo kort is, is ook niet abnormaal aangezien het project vooraf, tot in de kleinste details, met het agentschap is doorgesproken.

Uit de duidelijke, concrete, nauwkeurige, pertinente (ter zake doende), waarachtige en door stukken uit het administratief dossier bewezen motieven van de bestreden beslissing zelf blijkt ook duidelijk om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld is. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule.

3.

De tussenkomenende partij verwijst in hoofddorde naar de argumentatie van de verwerende partij.

Bijkomend voegt zij hieraan toe dat de verwerende partij zich gehouden heeft aan artikel 4.7.23, §1 VCRO dat bepaalt dat de verwerende partij een beslissing moet nemen 'op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar': uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt immers dat de verwerende partij kennis had van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waar zij gemotiveerd van afgeweken is na een eigen onderzoek en een hoorzitting.

In de mate dat de verzoekende partijen het niet in de bestreden beslissing bijtreden van het standpunt van de bezwaarindiener (die een buur is en niet de (tweede) verzoekende partij) als schending van de motiveringsplicht aanvoeren, stelt de tussenkomenende partij ook het belang van de verzoekende partijen in vraag.

Aangaande het schorsingsarrest van de Raad van 29 november 2016 stelt de tussenkomenende partij nog dat zij zich niet kan vinden in de redenering van de Raad.

- De Raad grijpt het aspect van de verdubbeling van het bouwvolume aan om te stellen dat de verwerende partij op een onzorgvuldige wijze tot de beoordeling is overgegaan nu zij niet letterlijk op dit punt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou ingegaan zijn. Dit

verbaast volgens de tussenkomende partij, nu er geen verplichting bestaat voor de vergunningverlenende overheid om op elk aspect van het aanvraagdossier letterlijk op een schriftelijke gemotiveerde wijze in het vergunningsbesluit in te gaan. Door te overwegen dat het hoofdvolume van de aanbouw achter de bestaande villa verscholen blijft, heeft de verwerende partij dit argument voldoende beantwoord.

- De tussenkomende partij is het verder niet eens met de visie van de Raad wanneer wordt geoordeeld dat de verwerende partij niet voldoende ingegaan zou zijn op het aspect van de relatie tussen de bestaande villa en de parktuin. De Raad zou daarbij voorbij gaan aan de beoordeling van de verwerende partij waar zij stelt 'dat de uitbreiding ontworpen is met voldoende respect voor de parktuin' die 'maximaal gevrijwaard blijft door te kiezen voor een aanbouw vast aan de villa'. Er kan volgens de tussenkomende partij dan ook bezwaarlijk worden aangenomen dat de verwerende partij geen aandacht zou hebben geschonken aan de relatie van de aanbouw ten opzichte van de tuin.
- De Raad oordeelt tot slot dat het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed onvoldoende gemotiveerd is waardoor de wettigheid van de vergunningsbeslissing in het gedrang wordt gebracht. De tussenkomende partij merkt op dat de aanvraag in overeenstemming met Onroerend Erfgoed tot stand gekomen is, en dat dit de reden is waarom het verslag van Onroerend Erfgoed beperkt in omvang is. In de mate dat de briefwisseling met Onroerend Erfgoed deel uitmaakt van het administratief dossier, en hiernaar ook letterlijk wordt verwezen, is er geen schending van het motiveringsbeginsel of het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de eerste drie onderdelen van het middel wel degelijk ontvankelijk zijn. De verzoekende partijen vragen niets anders dan dat de Raad zou vaststellen dat de verwerende partij geen zorgvuldige en redelijke toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening heeft doorgevoerd en dat zij haar beslissing niet afdoende gemotiveerd heeft. Dit valt volgens de verzoekende partijen wel degelijk onder de bevoegdheid van de Raad. Zij wijzen ook nog op het schorsingsarrest van 29 november 2016 waarin de Raad deze kritiek heeft weerlegd.

De verzoekende partijen merken ook op dat de repliek van de tussenkomende partij in verband met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet pertinent is. Zij beweren immers niet dat zij geen kennis zouden hebben gehad van het verslag of dat dit verslag slaafs moet worden gevolgd door de verwerende partij. Zij voeren wél aan dat het andersluidend standpunt van de verwerende partij niet steunt op draagkrachtige motieven die in de bestreden beslissing verwoord staan, terwijl op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht rust nu het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aansluit bij de negatieve adviezen van de GECORO en de gemeentelijke erfgoedcommissie, zoals ook het schorsingsarrest van 29 november 2016 vaststelt.

Aangaande het eerste onderdeel in verband met de overheersende schaal van de aanbouw beperkt de verwerende partij zich in haar antwoordnota ook tot wat in de bestreden beslissing staat.

De verwijzing, door zowel de verwerende als de tussenkomende partij, naar het (voor)overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed volstaat niet als antwoord aangezien die adviesinstantie gespecialiseerd is in onroerend erfgoed en niet in de goede ruimtelijke ordening als dusdanig. De voorkeur van het agentschap Onroerend Erfgoed om achteraan, tegen de villa, aan te bouwen voor de maximale vrijwaring van de parktuin is overigens nietszeggend ten aanzien van de

schaal van de aanbouw en het agentschap Onroerend Erfgoed formuleerde eigenlijk een 'non-advies'.

Doordat het tijdens het openbaar onderzoek door de aanpalende buur ingediend bezwaarschrift duidelijk gedeeld wordt door én de verzoekende partijen, én de GECORO, én de gemeentelijke erfgoedcommissie én de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, mag van de verwerende partij ook een meer draagkrachtige motivering verwacht worden waaruit ook de bezwaarindiener moet kunnen afleiden waarom zijn bezwaar niet bijgetreden wordt.

Aangezien trouwens ook de eerste verzoekende partij het standpunt van de bezwaarindiener deelde en dit ook als motief in haar weigeringsbeslissing opnam, kan de tussenkomenende partij nu niet meer met goed gevolg het belang van de (eerste) verzoekende partij(en) in vraag stellen.

De mening van de tussenkomenende partij dat de Raad zich niet mag vastpinnen op de (meer dan) verdubbeling van het bouwvolume kan volgens de verzoekende partijen ook niet gedeeld worden: niet alleen betwist de tussenkomenende partij die (meer dan) verdubbeling niet, maar vooral heeft de Raad oog voor dat volume in verhouding tot de overdreven schaal van het geheel (oppervlakte, hoogte en uitsprong aan de zijkant) waaraan de architectuur niets kan veranderen.

Ook aangaande het tweede onderdeel in verband met de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin antwoordt de verwerende partij niet op de in het schorsingsarrest van 29 november 2016 bijgetreden kritiek van de verzoekende partijen.

Het argument van de verwerende partij dat de verstoring van de relatie tussen de historische villa en de historische parktuin niet opweegt tegen het voordeel van de maximale vrijwaring van de parktuin door de aanbouw tegen de villa, kan volgens de verzoekende partijen geen soelaas bieden. Niet alleen moet worden vastgesteld dat deze overweging niet is opgenomen in de bestreden beslissing zodat zij geen dragend motief is van de bestreden beslissing. Bovendien houdt dit argument volgens de verzoekende partijen geen steek, nu de verwerende partij volledig abstractie maakt van de concrete uitwerking van de aanbouw en het doet uitschijnen dat elke aanbouw achteraan de villa een goede zaak is om de parktuin te vrijwaren. De verwerende partij lijkt er niet bij stil te staan dat het ook mogelijk is om beide opties te verzoenen, namelijk een aanbouw achteraan de villa waardoor de parktuin gevrijwaard wordt met bovendien een kleinere schaal waardoor ook de relatie tussen de historische villa en de parktuin (beter) gevrijwaard blijft.

Het is volgens de verzoekende partijen ook stuitend te moeten vaststellen dat de verwerende partij met zoveel woorden bevestigt dat zij geen rekening houdt met de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omdat het agentschap Onroerend Erfgoed het project ondersteunt. De relatie villa/parktuin heeft immers niet zozeer te maken met de bescherming van het dorpsgezicht, maar wél met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, wat een element is dat volledig tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij behoort.

Ook aangaande het derde onderdeel in verband met het gebrek aan een architecturale link tussen de aanbouw en de historische villa stellen de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij niet antwoordt op de in het schorsingsarrest van 29 november 2016 bijgetreden kritiek van de verzoekende partijen, de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaarindiener.

In verband met het vierde onderdeel over het verstoren van de homogeniteit en de kwaliteit van het ruimtelijk weefsel van het beschermde dorpsgezicht, stellen de verzoekende partijen dat zij het merkwaardig vinden dat de tussenkomenende partij hun belang durft in vraag stellen om reden

dat een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig was op de hoorzitting waarop het volledige vooroverleg met Onroerend Erfgoed werd overlopen.

Voorts zoeken de verwerende en de tussenkomende partij een oplossing voor iedere tekortkoming in het licht van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed in het informele e-mailverkeer tussen de aanvrager en het agentschap Onroerend Erfgoed tijdens de voorbereiding van de aanvraag. Het minste dat in dat geval zou kunnen verwacht worden, is dat dit e-mailverkeer dan zélf de beoordeling van de impact van de aanbouw op het beschermde dorpsgezicht zou uitmaken, wat niet het geval is. Deze tekortkoming is des te schrijnender nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar precies hierop gewezen heeft in zijn verslag.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomende partij aan haar eerdere uiteenzetting nog toe dat de bestreden beslissing - in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen en blijkbaar ook de Raad aannemen - wél afdoende gemotiveerd afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op basis van een eigen afweging: er wordt zelfs punt voor punt ingegaan op het verslag.

Aangaande deze motivering stelt zij ook nog dat de verwerende partij, naast het lang en nauwkeurig overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed, duidelijk een eigen afweging heeft gemaakt: zij bespreekt in de bestreden beslissing op gedetailleerde wijze zowel de inplanting als de weerslag van de aanbouw én het geheel op het beschermd dorpsgezicht en op de parktuin. Daarnaast heeft zij ook oog gehad voor de woonkwaliteit.

De verzoekende partijen kunnen derhalve bezwaarlijk voorhouden dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op een onzorgvuldige of onredelijke wijze is gebeurd, minstens tonen zij dat niet aan. Bovendien toonde de tussenkomende partij, aan de hand van een op de hoorzitting neergelegde nota, wél de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening aan.

De verzoekende partijen kunnen ook niet blijven voorhouden dat onvoldoende ingegaan is op het bezwaar van de buur nu de bestreden beslissing dit bezwaar wel degelijk bij de beoordeling betreft en zij kunnen zich ook niet beroepen op de schending van de artikelen 6.4.1 en 6.4.3 van het Onroerend Erfgoeddecreet omdat het advies van Onroerend Erfgoed 'kort' is.

Verder herhaalt de tussenkomende partij dat zij zich niet kan vinden in schorsingsarrest van 29 november 2016.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen 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 opportuniteit 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 de verwerende partij 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 tussenkomende 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 geleding 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.

6.1

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 linkerkzijde ca. 2,31m zal uitsteken ten opzichte van de gevel van de bestaande villa.

6.2

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.

In zoverre dat de verwerende partij nog opmerkt dat de mogelijke verstoring van de relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin niet opweegt tegen het voordeel van de maximale vrijwaring van de parktuin door de aanbouw tegen de villa, moet met de verzoekende partijen worden opgemerkt dat deze overweging geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing en dus een *post factum* motivering betreft waarmee de Raad geen rekening kan houden.

Daarenboven lijken zowel de verwerende als de tussenkomende partij abstractie te maken van de concrete uitwerking van de achterbouw wanneer zij voorhouden dat er afdoende werd

geantwoord op dit bezwaar door te wijzen op de optie om – voor een maximale vrijwaring van de parktuin – de aanbouw aan de villa te laten aansluiten.

6.3

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 middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel kan niet tot een ruimere vernietiging leiden en wordt daarom ook niet nader onderzocht.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CASTE JALOU is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt 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 317 R, N en P.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende 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 Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 november 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT