

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0150 van 17 maart 2015
in de zaak 2009/0033/A/3/0019

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Fanny DE COCK
kantoor houdende te 9900 Eeklo, Blommekens 48/1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente van 2 juni 2009 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het afbreken van een woning met café en het bouwen van een woning met bureau.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te en met kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 maart 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Fanny DE COCK die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

2.

De Raad heeft met een tussenarrest van 9 april 2013 (nummer A/2013/0132) de debatten heropend om de verzoekende partij toe te laten een afschrift te bezorgen van haar statuten die golden op het ogenblik van het inleiden van de voorliggende vordering, van de destijds geldende akte van aanstelling van haar organen en van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan tijdig en rechtsgeldig heeft beslist om in rechte te treden. De verwerende partij werd de mogelijkheid geboden om met een aanvullende nota hierop te reageren.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 30 april 2013 het gevraagde bezorgd. De verwerende partij heeft hier niet op gereageerd.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 september 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij voegt aan haar wederantwoordnota nog bijkomende overtuigingsstukken toe. Het gaat om foto's van de in de omgeving bestaande toestand (V.12 tot en met V.18) en een e-mail, uitgaande van de architect, gericht aan de raadsman van de verzoekende partij (V.19).

Overeenkomstig artikel 4.8.16, § 4 VCRO kan een verzoekende partij aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die zij nodig acht en deze bundelen door op een inventaris in te schrijven. Overeenkomstig artikel 4.8.20, §2, tweede lid VCRO kan een verzoekende partij eveneens aan een wederantwoordnota de geïntariseerde overtuigingsstukken toevoegen die zij nodig acht.

Uit de samenlezing van deze bepalingen vloeit voort dat geen bijkomende overtuigingsstukken kunnen worden toegevoegd, gelet op het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere partijen, die een verzoekende partij reeds kon toevoegen aan het inleidend verzoekschrift, noch dat de verzoekende partij kan worden belet de Raad in te lichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover zij niet beschikte of kon beschikken op het ogenblik van het inleiden van de vordering.

2.

De Raad is van oordeel dat de bijkomende overtuigingsstukken die de verzoekende partij aan haar wederantwoordnota heeft gehecht, gegevens zijn waarover de verzoekende partij kon beschikken op het moment van het instellen van de vordering (foto's) en/of stukken die geen nieuwe relevante gegevens aan het licht brengen. Het (administratief) dossier en het stukkenbundel van de verzoekende partij, zoals gevoegd bij het inleidend verzoekschrift, bevatten immers reeds voldoende foto's van de omgeving en ook het advies van het Agentschap RO-Vlaanderen, cel Onroerend Erfgoed, van 20 mei 2009 is aanwezig.

De bijkomende stukken, gehecht aan de wederantwoordnota, dienen dan ook uit de debatten te worden geweerd.

IV. FEITEN

Op 27 januari 2009 (datum van het ontvangsbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "Afbreken van een woning & bouwen van een woning".

De aanvraag betreft de sloop van een hoekpand (woning met café) met één bouwlaag in het centrum van [REDACTED]. Het zal worden vervangen door een nieuwbouw (woning met bureau) met twee bouwlagen, deels hellend en deels plat dak. Het af te breken hoekpand is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is gelegen in het gezichtsveld van het bij ministerieel besluit van 7 juli 2008 beschermde monument '[REDACTED]'.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2009 tot en met 5 maart 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het voormalige Agentschap RO-Vlaanderen, cel Onroerend Erfgoed, brengt op 20 mei 2009 het volgende ongunstig advies uit:

" ...

Het hoekpand, [REDACTED], is, samen met [REDACTED], opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Alhoewel het geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd op het niveau van de Vlaamse gemeenschap wijzen wij de gemeente op het lokale belang ervan. Wij zijn van mening dat het slopen ervan een verarming zal betekenen van de kwaliteiten van de dorpskern. Het hoekpand behoort immers samen met de aanpalende panden tot de typische dorpsbebouwing. Ook de eenlaagse dorpswoningen aan de andere linkerzijde van de kerkhofmuur zijn nog gaaf bewaard.

Gelet op de ligging, namelijk naast het toegangshek van het vroegere kerkhof én in het gezichtsveld van de kerk, is het hoekhuis van één bouwlaag, bovendien zeer beeldbepalend. De voorliggende stedenbouwkundige aanvraag voorziet een volume van 2 bouwlagen dat niet aansluit bij de aanpalende dorpswoningen.

...

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar diende niet ingewonnen te worden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 2 juni 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Legaliteit

Volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 14.09.77 goedgekeurd gewestplan Gentse en Kanaalzone, is het goed gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het terrein maakt noch deel uit van een BPA, noch van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Het terrein is gelegen langs een gemeenteweg.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Opportuniteit

Gedurende het beperkt openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Aanvrager wenst het pand café [REDACTED] + woning te slopen en te vervangen door een nieuwbouw voor woning en bureau. Het nieuwe gebouw wordt, evenals het bestaande, gebouwd in halfopen bebouwing. De nieuw te bouwen woning wordt opgetrokken met 2 bouwlagen en verdieping onder dak. De kroonlijsthoogte is voorzien op 6,00 m en de nok op 11,69 m.

De nieuwe bebouwing beslaat de volledige oppervlakte van het perceel, wat aanvaardbaar is gezien de ligging van het terrein in het dorpscentrum. Om het volume zo licht mogelijk te houden is de nieuwbouw zoveel mogelijk voorzien van platte daken. Het gedeelte van het gebouw dat voorzien is van een hellend dak, volgt de hoogte en de volumes van de meest recente gebouwen langs de voorgevel. Op het gelijkvloers wordt een bureauimte voorzien en een dubbele garage. Deze zijn toegankelijk via het terrein van de kerk.

De leefruimtes op de verdieping liggen rond een terras aan de zuidzijde van het gebouw. Het terras kan d.m.v. verschuifbare panelen worden afgesloten.

Het gemetselde hekwerk dat aan de linkerzijde geïntegreerd is in de gevel van het café, wordt afgebroken en terug in de oorspronkelijke staat hersteld.

Er wordt een regenwaterput geplaatst van 5.000 liter en een septische put van 2.000 liter.

- advies Cel Onroerend Erfgoed dd. 20.05.2009 : ongunstig om volgende reden:

...

Gelet op het ongunstig advies van de Cel Onroerend Erfgoed d.d. 20.05.2009, wordt vooralsnog een bouwweigerings D afgeleverd.

Een nieuw ontwerp, voorgelegd en aanvaard door de Cel Onroerend Erfgoed, kan in aanmerking worden genomen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 juni 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep vraagt de verwerende partij op 31 juli 2009 een nieuw advies aan het voormalige Agentschap RO-Vlaanderen, cel Onroerend Erfgoed. Het Agentschap deelt op 27 augustus 2009 mee dat zij volhardt in haar eerder ongunstig advies en motiveert dit als volgt:

“ ...

Het Agentschap betreurt het dat de gemeente er eerder voor koos om de drie vernoemde panden, eveneens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, te laten slopen. Deze lokale beslissing verandert echter niets aan de argumentatie die in ons advies wordt opgebouwd.

We wijzen er ook op dat de inventaris van het bouwkundig erfgoed nog dit jaar officieel zal worden vastgesteld. Elke aanvraag tot sloop van een inventarisitem zal van dat ogenblik af verplicht onderworpen worden aan een onroerend erfgoedtoets.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 september 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 september 2009 beslist de verwerende partij op 1 oktober 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich centraal binnen de kern van de landelijke gemeente [REDACTED] op de kruising van de wegen [REDACTED]. Het eigendom is er gelegen tegen het aldaar gevormde plein ter hoogte van de [REDACTED], die gelegen is achter de bebouwing langs de wegen [REDACTED].

De omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door een typische dorpsbebouwing, bestaande uit een mix van één- en meergezinswoningen, al dan niet met een handelsfunctie of horecazaak op het gelijkvloers. Het meest gangbare gabariet binnen de kern van [REDACTED] bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen onder hellende bedaking, enkel ter hoogte van het plein, de kerk en de beschermde pastorie bestaan er nog enkele typerende dorpskernegebouwen van slechts één bouwlaag hoog onder zadeldak.

De bouwplaats is gelegen langs de westzijde van de weg [REDACTED], zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg en omvat een samengesteld perceel met een totale oppervlakte van ongeveer 112m². Het eigendom paalt over een lengte van 7,07 m aan de voorliggende weg en verbreedt tot 12,39 m ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

Het perceel is momenteel bebouwd met de kopwoning van een gesloten huizenrij. De eerste woningen binnen deze rij hebben een laag profiel en bestaan uit een éénlaagse gebouwen onder hellende bedaking, verder weg van het plein gaat het gabariet over in 2 volwaardige bouwlagen onder hellende bedaking. Het hoekpand en de aanpalende woningen [REDACTED], zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vormen een lokaal typevoorbeeld van beeldbepalende dorpsbebouwing gelegen naast het vroegere kerkhof en in het gezichtsveld van de kerk. De bebouwing op het eigendom omvat een leegstaand café met de toepasselijke naam “[REDACTED]”.

Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het slopen van het verouderde gebouw en het nieuw oprichten van een woning met bureau.

Volgens de voortgebrachte plannen wordt het eigendom volledig overbouwd met een gebouw bestaande uit deels 2 bouwlagen onder hellende bedaking, 8,33 m breed op 9,74 m diep en aansluitend op het rechts aanpalend perceel, en voor de rest bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking. De totale bouwhoogte bedraagt 11,7 m en de kroonlijsthoogte van de platte en hellende bedaking is voorzien op 6 m. Zowel in de voor- als linkerzijgevel van het gebouw wordt op de verdieping een 60 cm uitspringend gedeelte voorzien. Binnen het gebouw wordt een bureau en een woning ingericht? Het gelijkvloers omvat een dubbele garage, een inkomsas en een bureau, op de eerste verdieping worden de leefruimtes, één slaapkamer en een badkamer voorzien en binnen het dakvolume worden nog 2 slaapkamers en een badkamer ingericht.

Het geheel is hedendaags opgevat en wordt uitgevoerd in een traditioneel materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving zoals een grijze gevelsteen en deels witte trespas, antraciet schrijnwerk en zwarte dakpannen.

...

2.5 Beoordeling

...

2.5.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Het eigendom is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Voor zulke gebieden geldt dat de wijziging van de bestaande toestand onderworpen moet worden aan bijzondere voorwaarden, die gegrond zijn op de wenselijkheid van het behoud. Om hierover een inschatting te kunnen maken werd het advies gevraagd van de cel Onroerend Erfgoed.

Uit het advies van deze dienst blijkt dat de bebouwing op het eigendom geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd en eerder van lokaal belang is gelet op het karakteristieke dorpsgezicht. Hieruit kan afgeleid worden dat het gebouw op zich weinig waardevol is, zodat behoud op zich niet echt ter discussie staat, bijgevolg is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van de café en het bouwen van een woning met bureau, principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Belangrijk element uit het advies van de cel Onroerend Erfgoed is echter de bekommernis om het verdwijnen van het karakteristieke dorpsgezicht met lage bebouwing rond de kerk, pastorie en de voormalige begraafplaats. Het hoekpand wordt immers met de aanpalende gebouwen ■■■ als beeldbepalend element binnen de kern van ■■■ beschouwd. De vraag die zich bijgevolg stelt is in hoeverre het voorgestelde project ruimtelijk inpasbaar is binnen het bestaande bebouwingspatroon, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert. Dergelijke beoordelingsbevoegdheid is trouwens ook reeds voorzien in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Uit de beslissing van de gemeente [REDACTED] blijkt dat het voorgelegde project stedenbouwkundig inpasbaar kan geacht worden binnen de kern van [REDACTED]. De voorgestelde werken zijn qua inrichting, hun architecturaal voorkomen, en het materiaalgebruik aanvaardbaar, wat ook geldt voor de gecreëerde woondichtheid en woonkwaliteit.

Deze stelling wordt slechts gedeeltelijk bijgetreden. Het kan immers niet ontkend worden dat een gabariet met 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak algemeen gangbaar is binnen de kern van [REDACTED], evenzeer kan niet voorbijgegaan worden aan het feit dat het eigendom ongetwijfeld een meerwaarde heeft in het bestaande straatbeeld, zeker ten opzichte van het onlangs heraangelegde dorpsplein.

Deze meerwaarde bestaat uit de aanwezigheid van een typerende lagere dorpsbebouwing rond de kerk, die weliswaar niet als monument niet is beschermd maar die toch is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De café-naam "[REDACTED]" is eveneens een stille getuige van het landelijk dorpskarakter met lagere gebouwen rond of onder de kerktoren.

Een goed beleid van ruimtelijke ordening moet er in eerste instantie op gericht zijn om de doelstellingen zoals deze in de gewestplannen zijn vastgelegd te realiseren. Concreet betekent dit dat de ingediende projecten minstens een bestending van de huidige ruimtelijke kwaliteiten moeten nastreven, en bij voorkeur zelfs een verbetering ervan moeten inhouden.

Niet zozeer de architectuur van het café/gebouw is beeldbepalend waardoor kan ingestemd worden met de afbraak van het gebouw en een eventuele uitbreiding ervan.

In het voorliggend dossier wordt een historisch en esthetisch waardevol element uit het straatbeeld vervangen door een project dat niet over dezelfde kwaliteiten beschikt, doch meer op economische rentabiliteit is gericht. Aan bovenstaande voorwaarde is derhalve niet voldaan, en dit maakt de voornaamste reden uit waarom het voorgestelde project niet voor vergunning in aanmerking komt.

Bij dit alles kan de vraag gesteld worden of de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Hieraan kan sterk getwijfeld worden, nu quasi vaststaat dat de historische en esthetische waarde van de dorpskern compleet verloren zal gaan door een nieuwbouwproject met 2 volwaardige bouwlagen en deels hellende – en deels platte bedaking op het betrokken hoekperceel in het zichtsveld van de kerk en de pastorie.

Het staat vast dat het project strijdig is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

Ten slotte wordt inhoudelijk opgemerkt dat de garages voorzien worden langs de achterzijde van het gebouw en enkel bereikbaar zijn via het achterliggende kerkdomein. Uit de eigendomsakte die bij het beroepsdossier werd gevoegd blijkt evenwel niet dat de aanvrager over een erfdienstbaarheid beschikt om langs deze weg toegang te nemen tot zijn eigendom.

Appellant verduidelijkt met een aanvullend schrijven van 14 september 2009 dat het achterliggende kerkdomein tot het openbaar domein behoort.

Deze stelling dient enigszins genuanceerd, het is inderdaad correct dat het kerkdomein tot het eigendom van de gemeente [REDACTED] behoort. De gevolgtrekking dat deze site daarom tot het openbaar domein (zoals bv. de voorliggende weg) zou behoren is echter niet correct.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van (de criteria zoals opgenomen in) artikel 4.3.1, §2 VCRO, 1° VCRO:

“...

Sub 1/ IN STRIJD MET DE BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN CONFORM ARTIKEL 4.3.1, §2, 2°.

...

Niettemin is duidelijk dat de dorpskernvernieuwing een tendens is die omwille van allerlei redenen op de voorgrond wordt geplaatst, niet in het minst het geven van nieuwe impulsen waarbij centrumrenovatie een aantrekkelijk klimaat kan scheppen.

...

Van belang is dat de gemeente vrij recent zelf nog initiatief heeft genomen om het oude gemeentehuis, de oude gemeenteschool en een veelbesproken huisje [REDACTED] in het centrum van [REDACTED] tegen de vlakte te laten gaan teneinde plaats te maken voor vernieuwing (stuk III.6b, 7 en 8).

...

Sub 2/ IN STRIJD MET DE CRITERIA ZOALS OPGENOMEN IN ARTIKEL 4.3.1, §2, 1°.

1. De Deputatie vertrekt van verkeerde gegevens teneinde tot haar beoordeling te komen.

1.1.

In eerste instantie stelt de Deputatie dat:

‘Het hoekpand wordt immers samen met de aanpalende gebouwen [REDACTED] als beeldbepalend element binnen de kern van [REDACTED] beschouwd.’

Dit is evenwel in strijd met de feitelijke situatie daar de gebouwen met [REDACTED] niet 'aanpalend' zijn met het gebouw [REDACTED] waarvoor de vergunning wordt gevraagd.

Er wordt aldus een beeld gevormd waarbij [REDACTED] zou weggetrokken worden uit een aaneensluitende rij van gebouwen en op die manier als het ware de harmonie zou verstoren waar één element wordt weggerukt, waar dit in tegenstrijd is met de feitelijke situatie.

[REDACTED] waarvan sprake bevinden zich immers aan de andere zijde van het dorpsplein zodat zich visueel een geheel andere situatie voordoet.

De zijde waar [REDACTED] zich bevindt daarentegen wordt gekenmerkt door nieuwbouw waarbij precies [REDACTED] en het kleine gebouw ernaast de enigen in rij vormen die gekenmerkt worden door ouderdom en verval. Of nog, mocht voor [REDACTED] de vergunning worden verleend zoals verzocht, zou pas de harmonie hersteld worden.

1.2.

In tweede instantie stelt de Deputatie dat:

'Tenslotte wordt inhoudelijk opgemerkt dat de garages voorzien worden langs de achterzijde van het gebouw en enkel bereikbaar zij via het achterliggende kerkdomein. Uit de eigendomsakte die bij het beroepsdossier werd gevoegd blijkt evenwel niet dat de aanvrager over een erfdienstbaarheid beschikt om langs deze weg toegang te nemen tot zijn eigendom.'

Men wenst al het ware voor te houden dat verzoekster zich op onrechtmatige wijze – minstens zonder enig recht – toegang zou verschaffen tot de achterliggende garages.

Verzoekster is met een aanvullend schrijven dd. 14.09.2009 reeds tegemoet gekomen aan deze opwerping waarbij de kadastrale fiche en een uittreksel uit het kadaster werd gevoegd. Daaruit blijkt duidelijk dat de straat [REDACTED] verder loopt langs [REDACTED] en vervolgens overgaat in [REDACTED].

Belangrijk is dat beide deel uitmaken van de gemeente [REDACTED] en niet van de kerk of een andere instantie.

Het is incorrect waar gesteld wordt in de beslissing van de Deputatie dat 'de gevolgtrekking dat deze site daarom tot het openbaar domein zou behoren niet correct is.'

Met betrekking tot het eerste stuk kan niet betwist worden dat het gedeelte waarvan verzoekster gebruik wenst te maken een uitloper is van de openbare weg. Deze laatste behoort ontegensprekelijk tot het openbaar domein daar er tenslotte geen afzonderlijke nummering is voorzien. Wat is volgens kadaster zonder nummering? Dat zijn enkel en alleen de delen van het openbaar domein.

Met betrekking tot het tweede stuk is aldus aangeduid op de kadastrale fiche dat het betrokken kadastrnummer 507G behoort tot het domein van de gemeente [REDACTED]. Uit het gecoördineerd verkeersreglement blijkt dat gebruikers van garages zich toegang mogen verschaffen 'over de toegangspaden tot de kerk.

Of nog, er wordt verkeerdelijk geïnsinueerd dat verzoekster gebruik zou maken van een domein waarop zij geen rechten kan laten gelden waarbij een incorrecte toepassing wordt gemaakt van de stukken die voorliggen.

2. De Deputatie steunt zich op tegenstrijdige overwegingen teneinde tot haar beoordeling te komen.

Ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dienen een aantal criteria te worden getoetst waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande woning, het toekomstig project en hoe dit alles in de omgeving kan worden ingepast.

2.1. Wat betreft de **bestaande woning** :

Het is absoluut niet te verantwoorden waar de Deputatie stelt dat 'in het voorliggend dossier wordt een historisch en esthetisch waardevol element uit het straatbeeld vervangen (...)' waar zij zelf tot de vaststelling dient te komen dat de bestaande woning zonder waarde is. (besluit Deputatie p. 6)

2.1.1.

Verzoekster enerzijds heeft in haar beroepschrift een toetsing doorgevoerd van de diverse parameters waarmee rekening dient gehouden te worden in het kader van artikel 4.3.1 §2, 1°.

Daarbij diende tot het besluit te worden gekomen dat zowel het gegeven dat de bestaande woning in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is gelegen en opgenomen is in de inventaris geen tegenindicatie kunnen uitmaken om het verzoek van verzoekster in te willigen.

In eerste instantie: de aanvraag is gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De plaats van het bestaande pand in die omgeving en het belang hiervan dient naar waarde te worden geschat wat evenzeer met zich meebrengt dat één en ander niet dient te worden overschat. De waarde van het woongebied wordt immers mede bepaald door de omgeving.

Wat dat betreft vindt verzoekster het in ieder geval noodzakelijk dat de aandacht gevestigd wordt op het gegeven dat dit evenmin een beletsel was om het oude gemeentehuis – onmiddellijke nabijheid – tegen de vlakte te laten gaan in 2008.

De motivering luidde dat het bestaande gebouw oud was en daaraan geen nieuwe functie meer kon gegeven worden. De instabiliteit en de verkommering leidde noodzakelijkerwijze tot afbraak.

Tegenstanders brachten hier toen tegen in dat een stukje historisch en typisch dorpsgezicht verdween waar tevens de emotionele band met het gebouw niet kon onderschat worden. 'Vele huwden er of gaven er een geboorte aan.'

Het lijkt verzoekster dat de heden ter betwisting staande afbraak toch een geheel andere lading dekt. Het historische gehalte, doch vooral de emotionele betrokkenheid van het

gebouw kan geenszins worden vergeleken met het gevoel dat het gemeentehuis teweeg bracht.

Daarenboven wenst verzoekster er nogmaals attent op te maken dat het pand heden leeg staat, het café sedert januari 2009 niet meer wordt uitgebaat en bijgevolg de betrokkenheid reeds bijzonder miniem is geworden.

Het is dan ook niet te begrijpen dat het gemeentehuis in het kader van dorpskernvernieuwing tegen de vlakte mag en dit meer dan gesteund wordt vanuit de gemeente zelf, waar een bouwvallig café plotseling danige waarde zou vertegenwoordigen dat een afbraak ervan als niet gerechtvaardigd voorkomt.

Het mag niet onvermeld blijven dat het betrokken goed tegelijkertijd in woonvernieuwingsgebied is gelegen wat tenslotte impliceert dat het een gebied betreft waar grote inspanningen noodzakelijk zijn teneinde de woonkwaliteit te verbeteren.

In tweede instantie: het betrokken hoekpand is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De Cel geeft evenwel zelf reeds aan dat het hoekpand niet voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd op het niveau van de Vlaamse Gemeenschap. Dit betekent dat het hoekpand bijgevolg niet over de vereiste kwalificaties bezit om dermate beschermd te worden dat vernieuwing in het gedrang komt.

Of nog, de opname in de inventaris strekt niemand tot nut indien dit een beletsel is om vooruitgang te boeken.

Verzoekster heeft wel degelijk oog voor het lokale belang waarop de Cel allusie maakt en meent dat haar individuele belang – de afbraak en opbouw – daarmee gelijk loopt, zonder daarbij afbreuk te doen aan de waarde van de inventaris.

Het lokale belang van een gemeente wordt niet gediend met het krampachtig in standhouden van ‘oude’ gebouwen – ook al zijn zij opgenomen in de inventaris – wanneer het beleid en de doelstellingen van de gemeente zelf daaraan tegengesteld zijn.

Inzake de inventaris dient immers rekening te worden gehouden met de criteria die op een bepaald ogenblik van toepassing zijn in een zekere tijdsgeest.

Het is duidelijk dat de gemeente zelf reeds te kennen heeft gegeven vernieuwing na te streven en dat het lokale belang bijgevolg bestaat in continuïteit.

Het dient immers te worden benadrukt dat waar de oude gemeenteschool en huis “ ” eveneens deel uitmaakten van de inventaris van het bouwkundig Erfgoed, dit geen beletsel vormde om tot sloping over te gaan. (stuk III.6, 7 en 8)

In de inventaris wordt als volgt omschreven: (...)

De waarde die een opname in de inventaris kent, dient te worden afgewogen tegen de waarden van continuïteit en vooruitgang.

Specifiek beschouwd kan door verzoekster zonder enige schroom worden gesteld dat het lokale belang meer en beter gediend is met een vooruitstrevend beleid dan het willen

vasthouden aan een vorm van authenticiteit die eerder op nostalgie berust. Het weigeren van de aanvraag van de voorliggende stedenbouwkundige vergunning is dan ook eerder een stijlbreuk.

Verzoekster ziet gelet op voorgaanden dan ook niet in hoe het slopen gevolgd door de voorziene opbouw zou kunnen beschouwd worden als een verarming. Het lijkt bijzonder achterhaald te stellen dat de kwaliteit van de dorpskern mede bepaald zou worden door het behoud van het betrokken pand.


Een andersluidende beslissing zou bijgevolg ingaan tegen een reeds gevestigd beleid dat inmiddels wordt gewaardeerd.

In derde instantie: de dorpskernvernieuwing is tot stand gekomen teneinde verkrotting tegen te gaan wat inzake eveneens toepassing vindt.

Ten tijde van de afbraak van het gemeentehuis argumenteerde de burgemeester nog dat:

‘Het bestaande gebouw is oud en verkrot. We kunnen er geen enkele nieuwe functie meer aan geven. Tientallen jaren stond het gebouw te verkommeren. Een tijd lang heeft er nog iemand van de gemeentelijke administratie op gevaar van eigen lijf en leden in gewerkt, maar dat kon niet blijven duren. Het oude gemeentehuis gebouwd in 1869 is instabiel en moet tegen de vlakte.’

Het is in dat kader van belang dat de staat van het betrokken pand niet onvermeld blijft. Op 30.05.1993 werd een proces-verbaal van plaatsbeschrijving voor aanvang der werken gemaakt. (met het oog op werkzaamheden Aquafin) (stuk 5)

 , landmeter-expert vastgoed tekende toen de volgende vaststellingen op:

‘algemene stabiliteit

De woning is in vrij slechte staat. De tuinmuur is in zeer slechte staat.’

Wat betreft de binnenzijde werd toen tot de vaststelling gekomen dat zeer veel lokalen zich in zeer slechte staat bevonden door overvloedige waterinfiltratie waarbij expliciet werd aangegeven dat muren waren gebarsten en bepleistering afgefallen.

Wat betreft de buitenzijde diende te worden opgemerkt dat de cementering spleten vertoont, de dorpel is afgebroken en afbrokkelingen vertoont. De gecementeerde plint vertoont op dat moment reeds oude overschilderde, herstelde beschadigingen. Tevens is voegwerk uitgevallen, is het muurgedeelte boven de toegangsdeur zwaar beschadigd, vertoont de kroonlijst zware rottingsverschijnselen, is er waterinsijpeling (...)

Het gebouw bevond zich in 1993 reeds in bijzonder slechte staat en de navolgende jaren hebben hieraan geen verbetering gebracht. Een alternatieve invulling is dan ook niet voorhanden.

2.1.2.

De Deputatie anderzijds heeft eveneens een toetsing doorgevoerd en kwam daarbij tot dezelfde vaststelling als verzoekster.

*'Uit het advies van deze dienst (cel Onroerend Erfgoed) blijkt dat de bebouwing op het eigendom geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd en eerder van lokaal belang is gelet op het karakteristieke dorpsgezicht. Hieruit kan afgeleid worden dat **het gebouw op zich weinig waardevol is, zodat het behoud van het gebouw op zich weinig waardevol is, zodat het behoud van het gebouw op zich niet echt ter discussie staat**, bijgevolg is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van de café en het bouwen van een woning met bureau principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan.'* (besluit Deputatie p. 5)

*'Niet zo zeer de architectuur van het café/gebouw is beeldbepalend **waardoor kan ingestemd worden met de afbraak van het gebouw en een eventuele uitbreiding ervan**.*' (besluit Deputatie p. 6)

Het komt dan ook tegenstrijdig voor dat de Deputatie nog steeds kwalificeert als een 'historisch en esthetisch waardevol element dat uit het straatbeeld zou verdwijnen' waar zij zelf dient te besluiten dat het gebouw op zich weinig waardevol is.

Het komt dan ook tegenstrijdig voor dat wordt verwezen naar de inventaris als er absoluut geen discussie bestaat over het gegeven dat het gebouw op zich weinig waardevol is.

Het komt dat ook tegenstrijdig voor dat gesteld wordt dat het pand een meerwaarde vertegenwoordigt, louter omwille van het gegeven dat het een 'typerende lagere dorpsbebouwing' is, waar voorheen gesteld wordt dat het 2 volwaardige bouwlagen inmiddels gangbaar zijn.

2.2. Wat betreft het toekomstig project en de inpasbaarheid in de omgeving:

Het is absoluut niet te verantwoorden waar de Deputatie stelt dat '(...) wordt vervangen door een project dat niet over dezelfde kwaliteiten beschikt, doch meer op economische rentabiliteit is gericht waar zij zelf tot de vaststelling komt dat het voorgelegde project stedenbouwkundig inpasbaar kan worden geacht binnen de kern van ██████.' (besluit Deputatie p. 5 en 6)

2.2.1.

Verzoekster enerzijds heeft in haar beroepschrift een toetsing doorgevoerd van de diverse parameters waarmee rekening dient gehouden te worden in het kader van artikel 4.3.1 §2, 1° (en 2°).

Daarbij diende tot het besluit te worden gekomen dat het voorgelegde project wel degelijk inpasbaar is en de vernieuwing geen stijlbreuk uitmaakt met de bestaande omgeving zodat er geen tegenindicatie is het verzoek van verzoekster in te willigen.

In eerste instantie werden bepaalde elementen, bepalend voor het uitzicht gerespecteerd zodat wel degelijk aandacht werd geschonken aan de visueel-vormelijke aspecten.

De nieuwe woning betreft een halfopen bebouwing zodat zich dienaangaande geen wijzigingen voordoen. De twee bouwlagen sluiten aan op de andere gebouwen van dezelfde straatzijde en ook de achterzijde zal alsdan congruent zijn.

De beeldbepaling als hoekpand dient eerder als voordeel te worden ervaren waarbij de vernieuwing – passend in het geheel – ogenblikkelijk in het oog springt.

Het kan daarbij niet onvermeld blijven dat aandacht werd besteed aan de integratie van bestaande elementen in het geheel. Zo zal het gemetselde hekwerk dat heden geïntegreerd is in de gevel van het café worden afgebroken en terug hersteld in de oorspronkelijke staat.

Anderzijds is het eigen aan vernieuwing dat bouwtechnisch een aantal andere vereisten worden gesteld waar de huidige structuur of opbouw beperkingen met zich meebrengt. De woonkwaliteit hanteert andere normen zodat de bouwstijl daaraan dient aangepast.

In tweede instantie werd rekening gehouden met de functionele inpasbaarheid.

■■■■ had in zijn beschrijvende nota, deel uitmakende van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, reeds gewag gemaakt van de integratie van het gebouw in de omgeving.

Daarbij werd reeds opgemerkt dat het project een bebouwing is zoals andere woningen in de straat waarbij de bouwhoogte zelfs minder bedraagt dan andere woningen in de buurt als daar zijn de woningen aan dezelfde straatzijde (verder verwijderd van het dorp), doch allen in de onmiddellijke nabijheid van de betrokken woning.

De bijgevoegde foto's die integraal deel uitmaken van de aanvraag stedenbouwkundige vergunning brengen duidelijk de omgeving in kaart. In navolging van hetgeen supra reeds werd gesteld, dient enkel te worden vastgesteld dat het project een voortzetting is van de huidige bouwstijl.

De voormelde dossiers inzake de oude gemeenteschool en huis "■■■■" werden volledig gesloopt en bij de opbouw werd gekozen voor vernieuwing.

Het is dan ook niet correct waar de Cel stelt dat het hoekpand samen met de aanpalende panden behoort tot de typische dorpsbewoning. Een integraal beeld van het dorp doet besluiten tot een mengeling van oude en nieuwe elementen waarbij de straatzijde waarop het pand aansluit zeer uitdrukkelijk de zijde van de vernieuwing is.

Het voorziene project sluit in die zin volledig aan bij de aanpalende dorpswoningen met uitzondering van de woning ernaast. Evenwel dient onmiddellijk te worden besloten dat deze alsnog de enig woning betreft die wordt gekenmerkt door één bouwlaag.

2.2.2.

De Deputatie anderzijds heeft eveneens een toetsing doorgevoerd en kwam daarbij tot dezelfde vaststelling als verzoekster.

*'De voorgestelde werken zij qua inplanting, hun architecturaal voorkomen, en het materiaalgebruik **aanvaardbaar**, wat ook geldt voor de gecreëerde woondichtheid en woonkwaliteit. (...) Het kan immers niet ontkend worden dat een gabariet met 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak algemeen gangbaar is binnen de kern van ■■■■ (...)*

Het komt dan ook tegenstrijdig voor dat wordt gesteld dat het bestaande wordt vervangen door een project dat niet over dezelfde kwaliteiten beschikt, waar reeds ruimschoots aan bod is gekomen dat het bestaande gebouw over niet al te veel kwaliteiten meer beschikt.

Het komt dan ook tegenstrijdig voor dat wordt gesteld dat de voorgestelde werken aanvaardbaar zijn, doch de eindconclusie erin bestaat dat:

*'Nu quasi vaststaat dat de historische en esthetische waarde van de dorpskern **compleet verloren zal gaan door een nieuwbouwproject met 2 volwaardige bouwlagen** en deels hellende – en deels platte bedaking op het betrokken hoekperceel in het gezichtsveld van de kerk en de pastorie.'*

Het dorp bestaat precies uit tal van nieuwbouwelementen waarbij reeds gesteld is dat dergelijke gebouwen inpasbaar kunnen geacht worden.

Het komt daarenboven tegenstrijdig voor dat wordt gesteld dat het project meer op economische rentabiliteit is gericht waar het hier een woning met bureau betreft en aldus geen café zoals nu. Verzoekster bouwt geen opbrengsteneigendom.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“..."

In de mate waarin verzoekster aannemelijk maakt dat de Gemeente [REDACTED] een uitdrukkelijk stedenbouwkundig beleid voert, dient te worden vastgesteld dat dit beleid van dorpskernvernieuwing op zich niet om het even welke nieuwbouw mogelijk maakt.

Dit zou betekenen dat een toetsing aan art. 4.3.1, §2, 2° VCRO een toetsing aan art. 4.3.1, §2 VCRO, 1°, overbodig maakt, wat geenszins de bedoeling kan zijn.

...

Afgezien daarvan is de deputatie hoe dan ook gehouden tot een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig art. 4.3.1 §2, 2° VCRO.

Uit bovenstaande citering van het bestreden besluit blijkt duidelijk dat deze toetsing ten gronde is gebeurd. De gevolgtrekking van deze toetsing bestaat erin dat het vervangen van laagbouw door twee bouwlagen met een zadeldak een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit inhoudt.

...

Vervolgens stelt verzoekster dat de bestreden beslissing eveneens in strijd is met de criteria zoals opgenomen in art. 4.3.1 §2, 1°.

...

Met de 'aanpalende gebouwen' worden uiteraard de twee woningen bedoeld rechts van de hoekwoning, die eveneens in laagbouw zijn opgetrokken (stuk 1 – foto 3-4-5-6).

Deze twee aanpalende woningen hebben inderdaad de aflopende [REDACTED] i.p.v. de verkeerdelijk vermelde oplopende [REDACTED]. Het betreft enkel een materiële vergissing die geen afbreuk doet aan de beoordeling door de deputatie van de juiste feitelijke gegevens, m.n. dat de aan het voorwerp van de aanvraag aanpalende woningen in laagbouw zijn opgetrokken.

De behandeling van de aangelegenheid betreffende de toegang tot de garages is in de bestreden beslissing louter terzijde gebeurd ("Tenslotte wordt inhoudelijk opgemerkt..."). Deze opmerking was geenszins de basis om al dan niet tot een vergunning te besluiten, zodat de argumentatie van verzoekster over het openbaar karakter van het achterliggende kerkdomein niet terzake doet.

Vervolgens stelt verzoeker dat de deputatie zich op tegenstrijdige overwegingen steunt om tot haar beoordeling te komen, zowel wat betreft de bestaande woning - m.n. het feit dat het betrokken pand gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, het feit dat het pand is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en het feit dat de dorpskernvernieuwing tot stand gekomen is om verkrotting tegen te gaan - als wat betreft het toekomstig project en de inpasbaarheid ervan in de omgeving.

Verzoekster wil hierbij verkeerdelijk laten verstaan dat de vergunning geweigerd werd omdat het bestaande pand gelegen is binnen een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en dat dit onterecht is.

De beslissing om de vergunning te weigeren is – zoals duidelijk blijkt uit de samenlezing van de hierboven geciteerde teksten uit die beslissing, m.n. 'De juridische aspecten' en 'De goede ruimtelijke ordening' – gebaseerd op het gegeven dat de ingediende aanvraag niet strookt met de typerende lagere dorpsbebouwing rond de kerk.

De bestreden beslissing vermeldt bovendien uitdrukkelijk dat de ligging in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed het slopen en vervangen door nieuwbouw van het betreffende pand niet in de weg staat, zodat verzoekster bezwaarlijk het omgekeerde kan blijven beweren.

Het heeft evenmin zin om de aanvraag te vergelijken met de andere gesloopte gebouwen die door verzoekster worden aangehaald, m.n. de oude gemeenteschool en huis 'Adelaide'.

Deze panden lagen niet – zoals de i.c. behandelde aanvraag – in het zichtsveld van het bij ministerieel besluit van 7 juli 2008 beschermde monument "Pastorie Heilig Kruis en Onze-Lieve-Vrouw", alwaar zich nog enkele typerende dorpskerngebouwen van slechts één bouwlaag hoog onder zadeldak bevinden (stuk 8, p. 3, onder 2.1) : (...)

De deputatie heeft bij haar beoordeling de aanvraag terecht vergeleken met de onmiddellijk aanpalende panden, m.n. de woningen met [REDACTED] (foutief vermeld als de woningen met [REDACTED]) omdat deze eveneens deel uitmaken van de beeldbepalende dorpsbebouwing, gelegen naast het vroegere kerkhof en in het gezichtsveld van de kerk en de pastorie.

In die zin is het allerm minst tegenstrijdig te oordelen dat een pand op zich wel zou mogen afgebroken worden, omdat het op zich niet waardevol is – niettegenstaande het voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed – maar dat het niet mag vervangen worden door een gebouw met twee bouwlagen onder een dak i.p.v. de typische laagbouw, omdat op die manier de voor die plaats beeldbepalende dorpsbebouwing miskend wordt.

Verzoeker toont niet aan waarin de deputatie in strijd met art. 4.3.1. §2 VCRO beslist heeft.

...

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dit:

“ ...

Sub 1/ IN STRIJD MET DE BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN
CONFORM ARTIKEL 4.3.1, §2, 2°.

...

De verzoekende partij begrijpt dat in een waardig alternatief dient te worden voorzien.

...

De beslissing gaat in tegen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die precies gekenmerkt worden door nieuwbouw met twee bouwlagen en met oog voor economische rentabiliteit.

...

Het weze opgemerkt dat de deputatie voor de eerste maal melding maakt van het beschermde monument...

Opvallend is dat waar het alternatief van belang is, niet wordt medegedeeld welke alternatieven op de plaats gekomen zijn van deze gebouwen die eveneens deel uitmaakten van de inventaris bouwkundig erfgoed en zijn gesloopt.

De verzoekende partij brengt een aantal foto's aan en daaruit kan niets anders besloten worden dan dat zij eveneens in het zichtsveld lagen en het alternatief eveneens.

...

Sub 2/ IN STRIJD MET DE CRITERIA ZOALS OPGENOMEN IN ARTIKEL 4.3.1, §2, 1°.

...

1. De deputatie vertrekt van verkeerde gegevens teneinde tot haar beoordeling te komen.

...

De deputatie geeft toe zich te hebben vergist in nummering doch dit zou geen invloed hebben op de beoordeling daar tenslotte enkel van belang is dat de aan het voorwerp van de aanvraag aanpalende woningen 'in laagbouw' zijn opgetrokken.

Dit is in tegenstrijd met hetgeen reeds was opgenomen in het besluit van de deputatie. ...

Waar men heden tracht voor te houden dat enkel de laagbouw van belang is, dient toch te worden opgemerkt dat voorheen duidelijk werd verwezen naar het gegeven dat beide aanpalende woningen waren opgenomen in de inventaris en om reden daarvan beeldbepalend waren...

Het is de deputatie haar goed recht om opmerkingen te formuleren.

De vraag is alleen wat het nut ervan is wanneer achteraf wordt gesteld dat deze 'louter terzijde' zijn gebeurd. Deze 'louter terzijde' vermelding is evenwel niet correct en is dus sfeerschepperij...

2. De deputatie steunt zich op tegenstrijdige overwegingen teneinde tot haar beoordeling te komen.

...

De verzoekende partij neemt er akte van dat de reden tot weigering niet gelegen is aan het feit dat het bestaande pand ligt binnen een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en opgenomen is in de inventaris.

Het kan de verzoekende partij niet kwalijk genomen worden dat zij het besluit van de deputatie op deze wijze heeft geïnterpreteerd...

Het komt de verzoekende partij dan ook voor dat de deputatie heden de 'typerende lagere dorpsbebouwing' als reden tot weigering wenst aan te geven waar voorheen duidelijk de opname in de inventaris werd aangegeven.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat de bestreden beslissing op basis van verkeerde gegevens tot stand is gekomen. De gebouwen met huisnummers [REDACTED] zijn niet aanpalend, zij bevinden zich aan de andere zijde van het dorpsplein waar zich visueel een geheel andere situatie voordoet. Aan de zijde van huisnummer [REDACTED] is het straatbeeld door nieuwbouw gekenmerkt, zodat de harmonie zich volgens de verzoekende partij volledig zou herstellen mocht ook huisnummer 24 door nieuwbouw vervangen worden.

De Raad stelt vast dat de opsomming *'Het hoekpand en de aanpalende woningen nrs. [REDACTED]'* zoals die voorkomt in de bestreden beslissing, afkomstig is uit de adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 20 mei en 27 augustus 2009. Het plan, zoals gevoegd bij het proces-verbaal van plaatsbeschrijving van 30 mei 1993, verduidelijkt echter dat het onmiddellijk aanpalend pand huisnummer [REDACTED] draagt.

Doordat de bestreden beslissing het evenwel duidelijk heeft over *'Het hoekpand en de aanpalende woningen..., opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, die een lokaal typevoorbeeld van beeldbepalende dorpsbebouwing gelegen naast het vroegere kerkhof en in het gezichtsveld van de kerk vormen...'*, over *'... de bekommernis om het verdwijnen van het karakteristieke dorpsgezicht met lage bebouwing rond de kerk, pastorie en de voormalige begraafplaats...'* en nog over *'...het feit dat het eigendom ongetwijfeld een meerwaarde heeft in het bestaande straatbeeld, zeker ten opzichte van het onlangs heraangelegde dorpsplein. Deze meerwaarde bestaat uit de aanwezigheid van een typerende lagere dorpsbebouwing rond de kerk, die weliswaar niet als monument niet is beschermd maar die toch is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De café-naam "[REDACTED]" is eveneens een stille getuige van het landelijk dorpskarakter met lagere gebouwen rond of onder de kerktoren'*, blijkt dat de vermelding van de huisnummers [REDACTED] inderdaad berust op een "materiële vergissing", zoals de verwerende partij thans opmerkt.

De foto's, gevoegd zowel de aanvraag als het administratief beroep en waarop duidelijk te zien is dat het straatbeeld aan de kant van het betrokken perceel tot voorbij het oorlogsmonument wordt gekenmerkt door bebouwing met één bouwlaag (in tegenstelling tot de uit twee bouwlagen bestaande bebouwing aan de overkant van de straat), bevestigen dit ook. Er kan dan ook geenszins gesteld worden dat de verwerende partij zich bij haar besluitvorming heeft laten leiden door foutieve feitelijke gegevens. Uit het geheel (van de tekst) blijkt bovendien duidelijk dat het de panden [REDACTED] zijn die op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voorkomen en niet, zoals per vergissing in de bestreden beslissing vermeld staat, de panden 24, 26 en 28.

[REDACTED]

2.

Wat de problematiek van de toegankelijkheid van de inpandige garages betreft, blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk dat deze voor de verwerende partij slechts van ondergeschikt belang is. Dit valt af te leiden uit de bewoording en de plaats van deze overweging, waarbij de verwerende partij stelt dat *"... Het staat vast dat het project strijdig is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Ten slotte wordt inhoudelijk opgemerkt dat de garages voorzien worden langs de achterzijde van het gebouw en enkel bereikbaar zijn via het achterliggende*

kerkdomein...”. De Raad is dan ook van oordeel dat, in zoverre de verzoekende partij zich beperkt tot kritiek op dit overmatig motief, en er verder niet in slaagt aan te tonen dat de verwerende partij ter zake op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben geoordeeld, hieruit geenszins de onwettigheid van de bestreden beslissing kan afgeleid worden. Kritiek op een overmatig motief kan immers niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing.

3.1.

In zoverre de verzoekende partij lijkt voor te houden dat de verwerende partij met haar antwoordnota voor het eerst verduidelijkt dat de vergunning is geweigerd omwille van de typerende lagere dorpsbebouwing, en niet omwille van de opname in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, stelt de Raad vooreerst vast dat de verzoekende partij hierbij uitgaat van een verkeerde premisse. Het determinerend motief op grond waarvan de verwerende partij beslist tot het weigeren van de door de verzoekende partij beoogde vergunning blijkt duidelijk uit de bestreden beslissing en betreft de overweging dat de bestaande (te slopen) kopwoning van een gesloten rij huizen met laag profiel (1 bouwlaag onder hellend dak), die kenmerkend is voor het karakteristieke dorpsgezicht rond de kerk, de pastorie en de voormalige begraafplaats, zou worden vervangen door een pand met 2 volwaardige bouwlagen onder een deels hellend, deels plat dak.

Het gaat dus niet om het (loutere)feit dat een gebouw, dat op de Inventaris voorkomt, verdwijnt. In tegenstelling tot het standpunt van de verzoekende partij, als zou haar project als voordeel ervaren dienen te worden omdat het ogenblikkelijk in het oog springt, heeft de verwerende partij dus gemeend dat het bewaren van het ter plaatse karakteristieke dorpsgezicht primeert: zij is niet gekant tegen een nieuwbouw, zij wil enkel dat het nieuwe gebouw – in functie van de integratie in het ter plaatse aanwezige, typerende straatbeeld – hetzelfde gabariet aanneemt als dat van de dichtst bijzijnde woningen.

In dit verband merkt de Raad met de verwerende partij op dat de door de verzoekende partij gemaakte vergelijking met de sloop van de oude gemeenteschool en het huis ‘Adelaide’ niet relevant is. Vermelde panden liggen niet alleen niet in het gezichtsveld van het beschermde monument ‘Pastorie Heilig Kruis en Onze-Lieve-Vrouw’, zij behoren ook tot de omschrijving van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg zodat het uitgangspunt van de beoordeling totaal anders is dan in de voorliggende aangelegenheid.

3.2.

In zoverre de verzoekende partij een tegenstrijdige beoordeling aanvoert, stelt de Raad vast dat de beoordeling (op basis van het standpunt van Onroerend Erfgoed) van de historische waarde van het te slopen gebouw niet verhindert dat geoordeeld wordt dat het straatbeeld niet gediend is met een vervangende nieuwbouw die niet in het straatbeeld past. De verwerende partij heeft vanuit haar bekommernis voor het behoud van het ter plaatse bestaande bebouwingspatroon geoordeeld dat, in functie van de ruimtelijke kwaliteit, *“de ingediende projecten minstens een bestending van de huidige ruimtelijke kwaliteiten moeten nastreven, en bij voorkeur zelfs een verbetering ervan moeten inhouden”*. Hier is geen sprake van enige tegenstrijdigheid.

Aangezien artikel 4.3.1, §2 VCRO voorschrijft dat bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde rekening dient gehouden te worden met, in zoverre relevant, de schaal, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten, en dit met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en met de in de omgeving bestaande toestand, is de Raad van oordeel dat het standpunt van de verwerende partij noch onzorgvuldig, noch onredelijk is, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan. De omstandigheid dat de verzoekende partij kennelijk een andere visie huldigt, doet aan voorgaande

vaststellingen geen afbreuk en volstaat alvast niet om tot enig gebrek in de beoordeling van de verwerende partij te besluiten.

Hetzelfde geldt waar de verwerende partij oordeelt dat het aangevraagde met twee volwaardige bouwlagen ter plaatse niet past en dit onverminderd de omstandigheid dat een gabariet met twee volwaardige bouwlagen onder zadeldak kennelijk algemeen gangbaar is binnen de kern van [REDACTED]. De meerwaarde van de bestaande bebouwing ligt volgens de bestreden beslissing in de aanwezigheid van de typerende lagere dorpsbebouwing rond de kerk en waarbinnen het aangevraagde niet past. Er is, aldus nog de bestreden beslissing, slechts sprake van twee volwaardige bouwlagen onder zadeldak verder weg van het plein en aan de overkant.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen:

“...
In de beslissing dd. 01.10.2009 werd allesbehalve een antwoord geformuleerd op de diverse punten die verzoekster heeft aangehaald in haar verzoekschrift.

De Deputatie heeft zich ertoe beperkt enerzijds de overwegingen van de beslissing van het college van Burgemeester en Schepenen over te nemen en deze anderzijds aan te vullen met de opmerkingen zoals geformuleerd in het verslag.

Dit klemmt des te meer daar de belangrijkste overwegingen om het verzoek niet in te willigen erin bestaan dat:

1. het bestaande pand is opgenomen in de inventaris

...

Er wordt op geen enkele wijze verantwoord waarom het mogelijk is dat er een verschil in behandeling is tussen bepaalde gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris.

...

2. het toekomstige project niet over dezelfde kwaliteiten beschikt als het bestaande pand

...

In dit geval zou kunnen geoordeeld worden dat elk nieuw project alleen maar beter kan zijn en over betere kwaliteiten beschikt, doch blijkbaar niet.

Verzoekster heeft er evenwel het raden naar welk project dan wel aan de vereisten zou voldoen daar in geen geval expliciet, noch impliciet een opsomming of verwijzing gebeurt. Dit is nochtans van belang daar zelfs in de beslissing van het CBS was opgenomen dat 'een nieuw ontwerp, voorgelegd en aanvaard door de Cel Onroerend Erfgoed, wel in aanmerking kan worden genomen'.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In haar hoedanigheid van orgaan van actief bestuur is de deputatie niet gehouden om op alle aangevoerde argumenten te antwoorden om aan haar motiveringsplicht te voldoen.

Onder het eerste middel werd de motivering van de beslissing geciteerd. Uit deze tekst, waarin een uitgebreide toetsing is gebeurd aan de goede ruimtelijke ordening, blijkt dat de beslissing van de deputatie verantwoord is.

... ”

De weigering is – zoals onder het eerste middel reeds uiteengezet – ingegeven door de vaststelling dat de ingediende aanvraag niet strookt met de typerende lagere dorpsbebouwing rond de kerk.

Er wordt verwezen naar de uiteenzetting daarover onder het eerste middel, ook voor wat betreft ‘het verschil in behandeling’ met andere aanvragen.

... ”

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat niet gemotiveerd is waarom haar project niet over dezelfde ruimtelijke kwaliteit beschikt.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zowel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van het (materiële) motiveringsbeginsel.

De bestreden beslissing bevat, zoals bij de beoordeling van het eerste middel kon worden vastgesteld, wel degelijk een formele motivering. Artikel 2 van de formele Motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de formele motieven uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen. Uit de uiteenzetting van het eerste middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert. Zij bekritiseert de feitelijke en juridische juistheid ervan en de volgens haar onredelijke beoordeling ervan als gevolg van zogenaamde onzorgvuldige feitenvinding.

De verzoekende partij levert derhalve kritiek op de deugdelijkheid van de gehanteerde motieven, dit wil zeggen kritiek op de materiële motivering van de bestreden beslissing en niet de formele motivering ervan. Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 3 van de formele Motiveringswet aangezien ook daar de afdoende motiveringsplicht is opgenomen.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt welke feitelijke en juridische overwegingen de verwerende partij heeft gehanteerd om haar beslissing te schragen. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre vermelde motieven tevens afdoende zijn.

De Raad heeft bij de beoordeling van het eerste middel reeds vastgesteld dat de verwerende partij omstandig en afdoende heeft aangeduid waarom zij van oordeel is dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder. De Raad heeft ten aanzien van het eerste middel ook uitgelegd waarom er geen sprake is van een verschil in behandeling met het (vergund) slopen van andere gebouwen. De verzoekende partij toont niet aan dat de motieven uit de bestreden beslissing niet concreet, nauwkeurig en pertinent zijn, noch dat deze onredelijk zouden zijn of op onzorgvuldige wijze zouden zijn voorbereid.

Het tweede middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad weert de stukken, zoals vermeld onder titel III, gehecht aan de wederantwoordnota uit de debatten.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER