

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1341 van 5 juli 2016  
in de zaak 1314/0532/SA/4/0481

*In zake:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente KORTENBERG**
2. de **gemeente KORTENBERG**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Günter L'HEUREUX en Roel MEEUS  
kantoor houdende te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, Gulledelle 96/3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Michel CLEMENS**
2. Mevrouw **Martine BOSCH**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Koen DANIËLS  
kantoor houdende te 2260 Westerlo, Nijverheidsstraat 13  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 april 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 20 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 18 september 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Kortenberg, Stationsstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 151 E3 en 151A3.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Bij arrest van de Raad nr. S/2014/0163 van 25 november 2014 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Dit arrest is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 10 december 2014. De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 7 januari 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Günther L'HEUREUX die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en mevrouw Martine BOSCH die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Michel CLEMENS en mevrouw Martine BOSCH verzoeken met een aangetekende brief van 30 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 juli 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

In het arrest van de Raad nr. S/2014/0163 van 25 november 2014 waarin de schorsingsvordering werd behandeld werd het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij reeds onontvankelijk verklaard wegens gebrek aan betaling van het verschuldigde rolrecht.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld.

#### IV. FEITEN

Op 11 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woongebied.

Tijdens het openbaar werden bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg verleent op onbekende datum het volgende ongunstig advies:

"...

Advies van de GECK

*Dit dossier is op 10 jan 2013 ook besproken tijdens de gemeentelijke erfgoedcommissie. 'De commissie is van oordeel dat het gebouw (voormalig postgebouw dat dateert van 1840-1850, als code 3 opgenomen in het monumentenplan) niet mag gesloopt worden maar dat het wel via een herbestemming een eigentijdse invulling moet krijgen".*

*Deze visie is ook tot 2 maal meegegeven aan de bouwheer tijdens een bespreking in aanwezigheid van architect en bevoegde schepen.*

Openbaar onderzoek / Raadpleging eigenaars

*Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwvoorwaarden, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002 en 05/06/2009;*

*Overwegende dat de gele affiche van het openbaar onderzoek door de aanvrager pas na de start van het openbaar onderzoek werd opgehangen;*

*Overwegende dat er twee bezwaarschriften werden ingediend;*

*Bezwaarschrift 1:*

*1/Op onze eigendom mag niet gebouwd worden.*

*De eigendomspalen zoals geplaatst door een erkende landmeter dienen gerespecteerd te worden, alsook de bindende bepalingen.*

*Het bezwaar wordt weerhouden*

*2/Voor de aanvang der werken verwachten wij een plaatsbeschrijving van onze eigendom op kosten van de bouwheer.*

*Een plaatsbeschrijving ten laste van de bouwheer is zeker aan te raden.*

*Het bezwaar wordt weerhouden*

*3/De gemene afspanning moet na de werken op kosten van de verzoeker herplaatst worden.*

*De afspanning moet na de werken herplaatst worden door de aanvrager daar deze gemeenschappelijk is. Het bezwaar wordt weerhouden.*

*4/Op het terras moet er omwille van de privacy een ondoorzichtbaar scherm van 2m geplaatst worden.*

*Conform de wetgeving lichten en zichten moet er een ondoorzichtbaar scherm van 1m90 geplaatst worden indien de afstand tussen terras en buur minder dan 2m is. Op het 2de verdiep is dit het geval (1m29) en zal dit opgelegd worden.*

*Het bezwaar wordt deels weerhouden.*

*Bezwaarschrift 2:*

*1/Er mag niet gebouwd worden op iemand anders zijn eigendom.*

*De eigendomspalen zoals geplaatst door een erkende landmeter dienen gerespecteerd te worden, alsook de bindende bepalingen.*

*Het bezwaar wordt weerhouden*

*2/Voor de linkse tuinmuur moet de wettelijke hoogte van 1m80 gerespecteerd worden.*

*Een linker tuinmuur staat niet op de plannen. Het plaatsen van een afsluiting in zij- en achtertuin kan zonder vergunning als deze niet hoger is dan 2 meter. Indien men deze afsluiting wenst te plaatsen op de perceelsgrens kan dit enkel als beide eigenaars akkoord zijn.*

*Het bezwaar wordt niet weerhouden*

*Besluit:*

*Ongunstig advies*

*Een plaatsbeschrijving van de aanpalende woning wordt opgelegd ten laste van de bouwheer.*

*De eigendomspalen zoals geplaatst door een erkende landmeter dienen gerespecteerd te worden, alsook de bindende bepalingen.*

*De afspanning die gemeenschappelijk is moet na de werken ten laste van de bouwheer herplaatst worden.*

*Conform de wetgeving lichten en zichten moet er een ondoorzichtbaar scherm van 1m90 geplaatst worden indien de afstand tussen terras en buur minder dan 2m is*

*...*

*Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de Verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening*

*Overwegende dat de bouwdiepte op de verdieping 13 meter bedraagt;*

*Overwegende dat de maximaal toegelaten bouwdiepte van 12meter wordt overschreden en aangezien er reeds op het gelijkvloers een bouwdiepte van 15 meter is voorzien;*

*Overwegende dat er maar 8 ondergrondse parkeerstaanplaatsen voorzien zijn.*

*Overwegende dat er minimum 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden voorzien dient te worden; Overwegende het ongunstig advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie van 10/01/2013;*

*Overwegende dat de gele affiche van het openbaar onderzoek door de aanvrager pas na de start van het openbaar onderzoek werd opgehangen;*

*Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*..."*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich in zijn advies van 6 september 2013 aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg weigert op 18 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 8 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

e) De aanvraag werd onder meer geweigerd om reden van het negatieve advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie. De aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit betreft een neo-classicistisch postgebouw, te dateren van ca. 1875. Het betreft een statig gebouw met zeven traveeën en een symmetrische opvatting. Het heeft twee (hoge) bouwlagen en een schilddak, en is binnen het straatbeeld vrij markant, ook door de ligging op de rooilijn. Het gebouw is geen beschermd monument en komt niet voor op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het Sint-Lukasarchief maakte een lijst architectonische en stedenbouwkundige analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg op. In deze lijst werd het gebouw opgenomen als al bestaande in 1875 met legende T (traditionele architectuur) en code 3. Code 3 staat voor 'gedenkwaardig monument'. Daarnaast bestaan er de codes 1 (uniek monument), 2 (zeer gedenkwaardig monument), 4 (waardevol), en 5 (begeleidend waardevol).

De beroeper merkt op dat de opname van dit gebouw in het monumentenplan pas plaatsvond op 11 december 2012, en er bij de aankoop geen melding van gemaakt werd. De gemeente stelt daar tegenover dat bij alle voorafgaande inlichtingen die mondeling verstrekt werden, ook aan de notaris, wel melding werd gemaakt van het belang dat de gemeente hechtte aan het behoud van dit gebouw. De lijst van het Sint-Lukasarchief dateert al van 2004 en daarin was het al opgenomen. Beide stellingnames dragen niets bij aan het feit dat de opname vandaag een feit is.

Deze lijsten hebben geen bindend of verordenend karakter en de criteria om als waardevol aangeduid te worden stemmen niet overeen met die van de officiële lijsten die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen. Het is een zeer ruime inventaris waaruit een opportuniteit vanuit de sector monumentenzorg blijkt. Uit inlichtingen bij de gemeente blijkt dat ongeveer 3% van de gebouwen op het grondgebied deel uitmaken van de lijst. Het advies in voorliggende aanvraag is dan ook niet bindend en dient hierbinnen gekaderd. Deze opportuniteit dient afgewogen te worden tegenover andere criteria.

...

De betrokken bebouwing verkeert nog in een behoorlijke bouwfysische toestand, die een restauratieve aanpak kan verantwoorden, met een vergroting van het bouwprogramma. De afwijkende inplanting van het gebouw tot op de rooilijn maakt dat het gebouw op een markante manier aanwezig is in het straatbeeld en hiermee vorm aan geeft. De vervanging van dit gebouw kan onmogelijk leiden tot een invulling die het waardevolle karakter van de huidige invulling overstijgt.

f) Gezien het voorgaande is een verdere beoordeling van de vervangingsbouw ten gronde niet aan de orde. Slechts in nevenorde kan opgemerkt worden dat er onvoldoende inspanning werd geleverd om het bouwprofiel van de nieuwbouw aan te passen aan de rechts aanpalende en dat het zware bouwprogramma ertoe leidt dat de parkeerontwikkeling deels op de voor- achtertuin wordt afgewenteld, wat in principe voor beide stroken toch maximaal vermeden wordt.

### Conclusie

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

- *het bestaande traditionele neo-classicistische gebouw heeft een cultuurhistorische waarde die te belangrijk is om deze te laten verdwijnen, waarbij het behoud deel uitmaakt van een duidelijke beleidsoptie van de gemeente om maximaal de historische bebouwing met enige waarde te behouden.*

*...*

Na de hoorzitting van 13 februari 2014 beslist de verwerende partij op 20 februari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“*  
*...*

#### *5.2 Beschrijving van de aanvraag*

*De aanvraag voorziet in de sanering van een terrein met een bestaande bebouwing en de vervanging door een nieuw appartementsgebouw. De bestaande historische bebouwing betreft een neoclassicistische breed pand dat zich tot op de perceelsgrenzen bevindt, met twee bouwlagen en een schilddak. Het nieuwe appartementsgebouw zou opnieuw in gesloten bebouwing worden opgericht, met twee gewone bouwlagen en een derde terugwijkende bouwlaag met plat dak. Het betreft de samenvoeging van twee percelen, die ontstaan zijn uit een vermoedelijke oudere opdeling van het pand in twee woningen (voorheen postgebouw). Het terrein heeft een breedte aan de straat van 25.19m en een oppervlakte van ca. 15a 24ca.*

*Het nieuwe gebouw zou volledig onderkelderd worden met een parkeergarage die opengewerkt is naar de tuinzone, en via een afrit langs de linker perceelsgrens bereikt wordt. De afrit gaat met een onderdoorgang door het gebouw achter de achtergevel terug de kelder in. Door het afhellend karakter van de grond komt de kelder hieraanzienlijk boven het maaiveldniveau uit en wordt het openwerken naar de tuin mogelijk. In deze kelder is voor elk appartement een parkeerplaats en een berging ondergebracht. Verder wordt ruimte benomen door de afrit, technische lokalen, een fietsenberging en de verticale circulatie naar de verdiepingen (lift en trap).*

*Op de benedenverdieping zijn er naast de onderdoorgang 3 appartementen voorzien. Het kleinste appartement met 1 slaapkamer langs de rechtse perceelsgrens is individueel vanaf de straat toegankelijk, met aansluitend een tuintje achteraan. De andere twee appartementen met twee en drie slaapkamers liggen langs de centrale inkom en zijn vanaf deze gemeenschappelijke hal bereikbaar. Eén van deze appartementen heeft achteraan boven de inrit nog een terras, alle appartementen op de benedenverdieping hebben nog een afgeschermd voortuintje. Op de eerste verdieping zijn 3 appartementen met 2 of 3 slaapkamers ondergebracht en terrasjes aan voor-en achtergevel. Op de tweede verdieping, terugwijkend aan de straatkant, zijn nog eens twee appartementen met twee slaapkamers voorzien en ruimere terrassen aan voor- en achterzijde.*

*De bouwdiepte is globaal 13m over de verschillende verdiepingen, met een uitsprong over de helft van de achtergevel op de benedenverdieping tot 15m, een uitsprong van 60cm over de eerste en tweede verdieping centraal in de voorgevel, en ruime insprongen op de tweede verdieping van 2.40m, die het terugwijkend karakter geven aan deze bouwlaag. De hoofdzakelijk gebruikte materialen zijn witte gevelbepleistering en hout (Thermowood), met antracietkleurig schrijnwerk. De architectuur is eigentijds, met verspringende volumes en met de nadruk op verticale ontwikkelingen.*

Aansluitend bij de afrit achteraan is een gazonzone voorgesteld, en in de achteruitbouwstrook zijn nog eens 5 parkeerplaatsen voorgesteld (waarvan één voor mensen met een beperking).

...

#### 5.4 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de begrenzing van het terrein, de nood aan een plaatsbeschrijving, afspanning en over erfdienstbaarheden. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en grotendeels in aanmerking genomen.

De aanvraag werd onder meer geweigerd om reden dat er geen tijdige aanplakking zou zijn uitgevoerd. Art. 5 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 bepaalt dat minstens vanaf de dag na de ontvangst van de mededeling van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, tot de dag van de beslissing over deze aanvraag, de aanvrager een bekendmaking moet aanplakken.

Art. 8. van hetzelfde besluit bepaalt dat het openbaar onderzoek aanvangt minstens 5 dagen en maximaal 10 dagen na de verzending van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs. Art. 4.7.15 §2 VCRO bepaalt dat het openbaar onderzoek 30 dagen duurt. Art. 4.7.15 §3 regelt de sluiting van het openbaar onderzoek bij proces-verbaal.

In voorliggend geval werd de brief inzake het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek gedagtekend op 25 juni 2013, niet aangetekend verzonden en is dus niet met zekerheid vast te stellen wanneer deze verstuurd en ontvangen werd. Op de affiche werd door de gemeente de datum van 24 juni 2013 ingevuld, dus daags voorafgaand aan deze brief. In de brief zelf wordt gesteld dat het openbaar onderzoek zal lopen van 1 juli tot 30 juli, dezelfde data als deze die voorkomen in de brieven gericht aan de aanpalenden, en wellicht dus de vijfde of zesde dag na verzending van deze brief (op 25 of 26 juni).

De datering van de affiche geeft aldus geen enkele indicatie van de moment van aanplakking. Het openbaar onderzoek kon niet vroeger dan 30 juni aanvangen, en voor de ontvangst door de aanvrager is uitgegaan dat deze vijf dagen ook voldoende waren. De datum van 1 juli kan aldus aanvaard worden als eerste dag van het openbaar onderzoek.

De gemeente hanteert verder een praktijk om de aanplakking te controleren door bezoeken aan de werflocaties, aftekening van de affiches, en het nemen van foto's hiervan. Dit gebeurde op 5 juli 2014, tien dagen na de vaststelling van de ontvankelijkheid en volledigheid en 4 dagen na de officiële aanvang van het openbaar onderzoek. Hieruit kan niet met zekerheid afgeleid worden dat deze affiche pas effectief die dag werd uitgehangen, evenmin kan met zekerheid geweten zijn wanneer de aanvrager zijn brief ontving en/of de affiche dus daags nadien werd opgehangen. De betrokken foto kan niet als een afdoend bewijs van laattijdigheid aanvaard worden. Wel bevestigt de aanvrager zelf in zijn beroepsschrift de laattijdigheid ten gevolge van een verlof. De wetgever heeft geen aangetekende zending in deze opgelegd, zodat ook de laattijdige ontvangst ten gevolge van afwezigheid niet geregeld is. De aanvrager wijst nog op het ontbreken van een sanctionering op dit punt binnen de VCRO.

Binnen de daartoe bestemde tijd voor het openbaar onderzoek werden de bezwaarschriften ingediend, en een PV van sluiting werd verschoven tot 30 dagen na de vaststelling van

*affichering op 5 augustus. De gemeente aanvaardde deze bezwaarschriften en nergens in de behandeling van het openbaar onderzoek wordt melding gemaakt van een onregelmatigheid die tot ongeldigheid leidt. Een dergelijke onregelmatigheid wordt ook door de bezwaarindieners niet aangekaart. Pas bij de weigering wordt dit motief betrokken.*

*De doelstelling van het openbaar onderzoek werd gehaald. De aanvang en de duur van het openbaar onderzoek zijn conform de wettelijke bepalingen, en de vaststelling van aanplakking en bijhorende termijnen zijn niet vervat in regelingen die tot een sluitende en sanctioneerbare opvolging leidt. Er is geen aanleiding om dit weigeringsmotief bij te treden.*

## 5.5 Beoordeling

*(...)*

*e) De aanvraag werd onder meer geweigerd om reden van het negatieve advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie. De aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit betreft een neo-classicistisch postgebouw, te dateren van ca. 1875. Het betreft een statig gebouw met zeven traveeën en een symmetrische opvatting. Het heeft twee (hoge) bouwlagen en een schilddak, en is binnen het straatbeeld vrij markant, ook door de ligging op de rooilijn. Het gebouw is geen beschermd monument en komt niet voor op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*Het Sint-Lukasarchief maakte een lijst 'architectonische en stedenbouwkundige analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg op. In deze lijst werd het gebouw opgenomen als al bestaande in 1875 met regende T (traditionele architectuur) en code 3. Code 3 staat voor 'gedenkwaardig monument'. Daarnaast bestaan er de codes 1 (uniek monument), 2 (zeer gedenkwaardig monument), 4 (waardevol), en 5 (begeleidend waardevol).*

*De beroeper merkt op dat de opname van dit gebouw in het monumentenplan pas plaatsvond op 11 december 2012 en er bij de aankoop geen melding van gemaakt werd.*

*Deze lijsten hebben geen bindend of verordenend karakter en de criteria om als waardevol aangeduid te worden stemmen niet overeen met die van de officiële lijsten die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen. Het is een zeer ruime inventaris waaruit een opportuniteit vanuit de sector monumentenzorg blijkt. Uit inlichtingen bij de gemeente blijkt dat ongeveer 3% van de gebouwen op het grondgebied deel uitmaken van de lijst. Het advies in voorliggende aanvraag is dan ook niet bindend en dient hierbinnen gekaderd. Deze opportuniteit dient afgewogen te worden tegenover andere criteria.*

*Hier dient gesteld dat prioritair naar de intrinsieke waarde van dit pand dient gekeken te worden, en de haalbaarheid van een restauratieve aanpak met herbestemming dient afgewogen te worden. Hierbij wordt globaal uitgegaan van een behoorlijke bouwfysische toestand. Toch is er sprake van ernstige vochtschade, scheuren in de muren, de zoldervloer die afhelt, .., zodanig dat de waardevolle elementen bij verbouwing, gezien de toestand van het gebouw, nauwelijks zouden kunnen behouden blijven. Dit wil zeggen dat een zeer zware inspanning zou moeten geleverd worden om het betrokken gebouw nog te recupereren, vergelijkbaar voor wat verwacht wordt bij beschermde historische gebouwen. Een dergelijke verbouwing zou veeleer het karakter van een herbouw krijgen, om tot een situatie te komen waarbij een weinig oordeelkundige inplanting vlak aan de straat zou hernomen worden. Hier kan gesteld worden dat het verhinderen van afbraak, en aldus aansturen op zeer ingrijpende verbouwingswerken niet in verhouding staat tot de waarde*



*die het pand werkelijk heeft. Wat ook blijkt uit het feit dat het gebouw niet als beschermingswaardig is ingedeeld.*

*Gezien deze vaststellingen kan gesteld worden dat de aanvraag wel zou kunnen geweigerd worden om reden van de wenselijkheid vanuit een ander beleidsveld (art. 4.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), maar hier de cultuurhistorische en maatschappelijke gevolgen van de afbraak niet opwegen tegen de wenselijkheid om een natuurlijke dynamiek in de ontwikkeling, vernieuwing en invulling van de bestaande woongebieden ruimte te geven. Temeer gezien de ligging in een stationsomgeving is een dergelijke vernieuwing met verdichting gewenst.*

*Indien de gemeente van oordeel is dat inzake erfgoed een strenger beleid moet gevoerd worden dan op gewestelijk niveau, kunnen daartoe stappen genomen worden om tot verordenende bepalingen te komen die een grotere bescherming kunnen waarborgen. Tot op heden werd dit beleid niet vervat in verordenende en bindende bepalingen. Integendeel is het zelfs zo dat de lijst niet opgenomen of zelfs vernoemd wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waar enkel naar de inventaris van het Onroerend Erfgoed wordt verwezen. Indien de gemeente en 'actief beleid' zou voeren op basis van deze lijst kan minimaal verwacht worden dat deze vermeld wordt in het GRS. De gemeente heeft ruim 10 jaar de tijd gehad om de lijst ook in beleidsplannen op te nemen. Dit is niet gebeurd.*

*De stelling van de beroepsindieners dat hij bij de aankoop het behoud niet redelijkerwijs kon afgeleid worden uit de bestaande beleidsdocumenten kan onderschreven worden. De eis tot het behoud van de bestaande gebouwen gaat daarmee in tegen de rechtmatige verwachtingen die de burger kan hebben op basis van het goedgekeurde beleidsplan van de gemeente.*

*f) Het betrokken appartementsgebouw is gelegen aan één van de hoofdstraten van deze hoofdkern van Kortenberg, vlakbij het station. Deze goed ontsloten en goed uitgeruste plaats leent zich bij uitstek tot een dicht woonprogramma met appartementen. In de directe omgeving komen meerdere precedentes van appartementsgebouwen voor. Voor elk aanvaardbaar en zelfs wenselijk woonproject als bestemming dient wel nog afgewogen of de gerealiseerde dichtheid en het voorgestelde bouwprogramma de draagkracht van de omgeving en de draagkracht van het perceel niet overschrijdt en/of de stedenbouwtechnische afwikkeling inzake het bouwprofiel en de functionele indeling aanvaardbaar is. Met 8 appartementen op een perceel van meer dan 15 are wordt een aanvaardbare dichtheid voor de plaats voorgesteld.*

*In het project zijn 8 ondergrondse parkeerplaatsen en 5 bijkomende parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook opgenomen, wat voldoende is in de betrokken stationsomgeving. Er wordt gebruik gemaakt van de natuurlijke afhelling van het terrein om de parking ondergronds te voorzien, met toegang langs de achterzijde van het gebouw. Deze opvatting voorkomt dat de voorgevels als blinde gevels met garagepoorten zouden worden uitgewerkt en voorkomt ook het binnendringen van wagens in de tuinstrook. Waar er voldoende perceelsbreedte is wordt steeds voorkeur gegeven aan deze manier om in de nodige parkeergelegenheid te voorzien.*

*Alle appartementen beschikken over het nodige wooncomfort en beschikken over buitenruimte (terrassen) en bergings. De woonkwaliteit is hoog. De architectuur van het gebouw is hedendaags, met een gefragmenteerde volumewerking en de nodige verticaliteit in de gevelopeningen, om aan te sluiten bij de meer kleinschalige bebouwing in de*

*omgeving. De schaal van het gebouw is afgestemd op de voorkomende hoogtes in de omgeving en op de woning op het rechts aanpalende perceel.*

*Inzake de bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping, dient gesteld dat deze in overeenstemming is met de diepte van het rechts aanpalende gebouw en het links aanpalende perceel nog niet bebouwd is, zodat deze diepte geenszins overdreven is. Er wordt niet doorgedrongen in de tuinstroken en er ontstaan geen problemen inzake bezonning, belichting of privacy op het aanpalende perceel.*

*In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenoten veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf. De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*Overeenkomstig artikel 4.8.11 §1, 2° VCRO kwalificeren ‘de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen’ als belanghebbenden die een beroep kunnen indienen bij Uw Raad. Hiermee is het belang van eerste verzoekster om onderhavig beroep in te dienen bij Uw Raad vastgesteld bij decreet. ...*

*Tweede verzoekster verantwoordt haar belang om onderhavig beroep in te stellen nu zij van mening is dat het bestreden besluit, dat de afbraak van het voormalige postgebouw uit de 19<sup>e</sup> eeuw op haar grondgebied toestaat, ingaat tegen haar stedenbouwkundig en erfgoedkundig beleid. Op stedenbouwkundig vlak maakt de weigeringsbeslissing van 18 september 2013 genoegzaam duidelijk dat tweede verzoekster van oordeel is dat het vergunde project niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving in de Stationsstraat (o.m. omwille van de uitgesproken bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping). Op erfgoedkundig vlak verwijst tweede verzoekster naar het negatief advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie van 10 januari 2013 en de opname van het te slopen gebouw in het monumentenplan van de gemeente uit 2004. Hieruit blijkt genoegzaam dat tweede verweerster zich verzet tegen de sloop van het voormalig postgebouw in de Stationsstraat op haar grondgebied. Ook om deze reden heeft zij belang om het bestreden besluit voor Uw Raad aan te vechten, nu dit besluit de sloop van het betreffende gebouw toestaat.*

*Zodoende moet worden besloten dat eerste en tweede verzoekster blijf geven van een voldoende belang om de schorsing en vernietiging te vorderen van het bestreden besluit voor Uw Raad.*

*...*

De verwerende partij werpt op:

*“ ...*

*De tweede verzoekende partij laat na aan te duiden op welke bepaling zij zich beroept. In de mate de gemeente zich beroept op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO dient zij als publiekrechtelijk rechtspersoon aan te tonen dat zij hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.*

*Tweede verzoekster toont niet aan dat zij een nadeel dient te ondergaan dat haar in haar werking als overheid raakt ingevolge de toegekende vergunning; het feit dat een advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie niet zou zijn gevolgd of dat de gemeente het jammer vindt dat de gebouwen worden gesloopt, verschaft haar nog niet het rechtens vereiste belang.*

*...”*

De verzoekende partijen repliceren:

*“ ...*

*Ten onrechte doet verweerster het voorkomen dat tweede verzoekster als nadeel zou aangevoerd hebben dat een advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie niet gevolgd werd of dat zij het ‘jammer’ zou vinden dat de gebouwen worden gesloopt. Dit is een verkeerde voorstelling van zaken. Tweede verweerster heeft immers gesteld, onder meer met verwijzing naar het negatief advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie, maar niet beperkt daartoe, dat de bestreden beslissing ingaat tegen haar stedenbouwkundig en erfgoedkundig beleid. Dit beleid blijkt niet alleen uit het voormelde negatief advies, maar ook de weigeringsbeslissing van 18 september 2013 en de opname van het te slopen gebouw in het monumentenplan van de gemeente uit 2004. Met andere woorden, het beleid van tweede verzoekster is gericht op het behoud van het voormalig postgebouw. De bestreden beslissing druist hier onmiskenbaar tegen. Dit volstaat onmiskenbaar om aannemelijk te maken dat tweede verzoekster hinder en nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

De eerste verzoekende partij heeft over de aanvraag geoordeeld in eerste administratieve aanleg en is derhalve een bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan, dat op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO van rechtswege over een belang beschikt om beroep in te stellen bij de Raad.

2.

De tweede verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing ingaat tegen haar erfgoedkundig beleid en stedenbouwkundig beleid en verwijst daarbij naar het ongunstig verslag van de gemeentelijke erfgoedcommissie voor de afbraak van het bestaand pand, en naar de beoordeling in eerste administratieve aanleg door de eerste verzoekende partij die stelt dat de bouwdiepte op de eerste verdieping van het aangevraagde niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het Grondwettelijk Hof heeft in het arrest nr. 32/2014 van 27 februari 2014 onder meer het volgende overwogen:

*“B.10.1. Vóór het werd vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012, bepaalde artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3°, van de VCRO :*

*« § 1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld :*

*[...]*

*3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing; »*

*De inhoud van die bepaling wordt overgenomen in artikel 4.8.11, eerste lid, 3°, van de VCRO, zoals vervangen bij het voormelde artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012.*

*B.10.2. Op grond van de voormelde bepaling kan de gemeente beroep instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen wanneer ze rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een volgens de bijzondere procedure genomen vergunningsbeslissing. Dat is met name het geval wanneer de bestreden vergunningsbeslissing het beleid van de gemeente doorkruist, wat kan blijken uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen, als adviserende instantie in de bijzondere procedure, een ongunstig advies heeft verleend of voorwaarden heeft geformuleerd die niet in de vergunning werden opgenomen.*

*...”*

Een gemeente kan op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO beroep in stellen bij de Raad indien de bestreden beslissing het beleid van de gemeente doorkruist. De tweede verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat dit het geval is. Het gegeven dat de bestaande bebouwing inmiddels is afgebroken doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

3.

De exceptie van de verwerende partij kan niet aangenomen worden.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.15 §§1 en 2 VCRO, van de artikelen 5 en 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 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het principe van het openbaar onderzoek en van het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

**Eerste onderdeel. Schending van een substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek.**

Het staat buiten kijf dat de aanvragers de bekendmaking van hun stedenbouwkundige vergunningsaanvraag pas hebben aangeplakt na de start van het openbaar onderzoek. Uit de beslissing van de gemeente Kortenberg over de ontvankelijkheid en volledigheid van het aanvraagdossier (stuk 5) en uit de aanplakking van de bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag door de gemeente Kortenberg (stuk 6) blijkt duidelijk dat het openbaar onderzoek liep van 1 tot 30 juli 2013. In de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van het aanvraagdossier gericht aan de aanvragers werd de aanvragers uitdrukkelijk opgedragen om ‘de gele affiche goed zichtbaar vanaf de straat op te hangen, ten laatste op 1 juli 2013 ‘s ochtends’ en ‘de formaliteiten van het besluit van de Vlaamse Regering ter zake [na te leven]’. Nochtans kan uit het dossier worden opgemaakt dat de aanvragers de bekendmaking van hun stedenbouwkundige vergunningsaanvraag pas hebben aangeplakt op 5 juli 2013 (stuk 7). Dit is ook bevestigd door de aanvragers zelf in hun beroepsschrift voor verweerster. In dat verband overweegt het bestreden besluit als volgt: ‘Wel bevestigt de aanvrager zelf in zijn beroepsschrift de laattijdigheid ten gevolge van een verlof’. Aldus zijn buurtbewoners en mogelijke belanghebbenden aan de hand van de aanplakking van de bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag slechts 25 in plaats van 30 dagen attent gemaakt geweest op de ingediende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en de mogelijkheid om gedurende het openbaar onderzoek een bezwaarschrift in te dienen. Hierdoor zijn artikel 4.7.15 §§ 1-2 VCRO en artikel 5, eerste paragraaf 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 geschonden, nu overeenkomstig deze bepalingen het openbaar onderzoek 30 dagen dient te duren en de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek moet worden bekendgemaakt door de aanvrager op een plaats waar het betrokken goed paalt aan een openbare weg. Hiermee is een substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek geschonden. Uw Raad bevestigt dat een substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek is geschonden indien een belanghebbende partij verhinderd is geweest om een bezwaarschrift in te dienen met betrekking tot de aanvraag.

In het bestreden besluit wordt gesteld dat ‘een PV van sluiting werd verschoven tot 30 dagen na de vaststelling van affichering op 5 augustus’. Hiermee geeft verweerster een verkeerde lezing aan het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek. Dit proces-verbaal geeft immers duidelijk aan dat bezwaren of opmerkingen ‘ten laatste op 30 juli 2013 [moesten] worden ingediend’ (stuk 10). Het proces-verbaal van sluiting verduidelijkt verder gewoon dat op 5 augustus 2013 is vastgesteld dat 2 bezwaren waren ingediend, hetgeen geenszins betekent dat de laatste dag van het openbaar onderzoek verschoven zou zijn geweest naar 5 augustus 2013. Verweerster geeft aldus een verkeerde draagwijdte aan deze bepaling in het proces-verbaal van sluiting. Nu dit één van de dragende motieven van het bestreden besluit is, is het bestreden besluit op dit punt in strijd met artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (‘Formele Motiveringswet’) en met het materieel motiveringsbeginsel.

Ondanks het feit dat verzoeksters zelf als vergunningverlenende overheid geen bezwaar konden indienen tijdens het openbaar onderzoek, zijn zij niettemin van mening dat de vermelde schending van een substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek grievend is voor hen, nu zij als gemeente de wettelijke taak hebben om te waken over het algemeen belang op hun grondgebied. Dit algemeen belang – en de daarmee

samenhangende bevoegdheid van de gemeente – wordt geschonden doordat de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek niet wordt nageleefd op zulke wijze dat niet aan alle inwoners van de gemeente het recht op inspraak wordt gegarandeerd.

Het feit dat de gemeente nergens in de behandeling van het openbaar onderzoek melding zou hebben gemaakt van een onregelmatigheid en dat deze onregelmatigheid evenmin werd opgeworpen door de 2 bezwaarindieners, zoals wordt overwogen in het bestreden besluit, is niet pertinent. Dit doet geen afbreuk aan de vastgestelde schending van de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek. Overigens komen verzoeksters in deze procedure niet op voor de belangen van de 2 bezwaarindieners, van wie niet wordt betwist dat zij tijdig een bezwaarschrift hebben ingediend.

**Tweede onderdeel. De resultaten van het openbaar onderzoek zijn onvoldoende in acht genomen door verweerster.**

Zoals blijkt uit het feitenrelaas had eerste verzoekster verscheidene van de tijdens het openbaar onderzoek opgeworpen bezwaren weerhouden in haar weigeringsbeslissing van 18 september 2013 (stuk 12), o.m. inzake het respecteren van de eigendomsgrenzen, het laten opmaken van een plaatsbeschrijving, het terugplaatsen van de afspanning en (deels) het plaatsen van een ondoorzichtbaar scherm. (zie hoger). De (volledige dan wel gedeeltelijke) gegrondheid van verscheidene van de ingediende bewaren, was één van de weigeringsmotieven van de weigeringsbeslissing.

Het is dan ook frappant dat het bestreden besluit volledig voorbijgaat aan de inhoud van de ingediende bezwaarschriften en aan het feit dat de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg verscheidene van deze bezwaren (geheel dan wel gedeeltelijk) weerhouden had. Inderdaad, bij de samenvatting van het weigeringsbesluit van eerste verzoekster in het bestreden besluit wordt geen melding gemaakt van dit onderdeel uit het weigeringsbesluit van eerste verzoekster. Ook bij de bespreking van het openbaar onderzoek onder punt 5.4 van het bestreden besluit wordt louter ingegaan op het aspect van de onregelmatigheid begaan bij de aanplakking van de bekendmaking van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag door de aanvragers (zie hoger), maar wordt met geen woord gerept over de inhoud van de ingediende bezwaren. Nu eerste verzoekster verscheidene van deze bezwaren (geheel of gedeeltelijk) had weerhouden in haar weigeringsbesluit, mocht van verweerster nochtans minstens worden verwacht dat zij in een vergunningsbeslissing zou aangeven waarom volgens haar de ingediende bezwaren niet konden worden weerhouden. Als vergunningverlenende overheid in tweede administratieve aanleg had verweerster immers de verplichting om de gemaakte bezwaren en opmerkingen ernstig te onderzoeken en te beoordelen. Artikel 11 § 1, eerste zin 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 spreekt boekdelen in dit verband: 'De vergunningverlenende overheid spreekt zich uit over de ingediende bezwaren en opmerkingen'. Nu eerste verzoekster verscheidene bezwaren (geheel dan wel gedeeltelijk) had weerhouden, moest verweerster minstens aangeven waarom zij het standpunt van eerste verzoekster niet bijtrad. Door aan deze verplichting geheel voorbij te gaan heeft verweerster de verplichtingen inzake het openbaar onderzoek geschonden, in het bijzonder artikel 11 § 1, eerste zin 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. Om deze reden vertoont het bestreden besluit ook een motiveringsgebrek, nu het bestreden besluit op dit punt geen enkele motivering bevat. Ook artikel 2 van de Formele Motiveringswet is aldus geschonden.

*Het eerste middel is ernstig en gegrond.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*In een eerste middelonderdeel houden verzoekers voor dat de regels van het openbaar onderzoek zouden zijn geschonden daar de aanvragers de bekendmaking van hun stedenbouwkundige vergunningsaanvraag pas zouden hebben aangeplakt op 05 juli 2013 en aldus na de start van het openbaar onderzoek op 01 juli 2013.*

*Ingevolge artikel 3, §3, 6° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen diende de voorliggende aanvraag aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen.*

*Deze openbaarmaking is voorgeschreven voor degenen die bezwaren of opmerkingen zouden hebben tegen de aanvraag zodat zij de mogelijkheid hebben hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden en anderzijds aan de vergunningverlenende overheid de nodige inlichtingen te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zou kunnen oordelen. Hieruit volgt dat de formaliteit van het openbaar onderzoek een substantiële vormvereiste is.*

*Verzoekers kunnen aldus de voorgehouden schending van dit middel enkel inroepen zou zijn kunnen aantonen dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg, als oorspronkelijk vergunningverlenend orgaan, ingevolge het feit dat er, naar hun mening, slechts 25 dagen een aanplakking zou zijn gebeurd van de aanvraag, niet in de mogelijkheid waren om met kennis van zaken over de aanvraag te oordelen.*

*Immers, verzoekers kunnen niet aantonen dat omwonenden of andere belanghebbenden niet in de mogelijkheid zijn geweest om tijdig een bezwaar in te dienen en/of het college van burgemeester en schepenen hierdoor onvoldoende werd ingelicht en dientengevolge niet met kennis van zaken over de aanvraag heeft kunnen oordelen.*

*Daarenboven toont het gemeentebestuur ook niet aan dat de voorschriften van het besluit van 05 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunningen niet werden nageleefd.*

*Wanneer een openbaar onderzoek moet worden georganiseerd, dient het gemeentebestuur op grond van artikel 7, eerste lid van het voormelde besluit de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek met een aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis te stellen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer.*

*...*

*De gemeente Kortenberg heeft bij brief gedateerd op 25 juni 2013 aan de aanvrager meegedeeld dat de gemeentelijke stedenbouwkundige administratie de aanvraag volledig heeft bevonden, dat er over de aanvraag een openbaar onderzoek moet worden gehouden en de aanvrager verzocht om "de gele affiche goed zichtbaar vanaf de straat op te hangen, ten laatste op 1 juli 2013 's ochtenden."*

*De aanvraag werd ook zelf bekendgemaakt door de gemeente Kortenberg met de mededeling dat de aanvraag van 1 juli 2013 tot 30 juli 2013 kon worden ingekeken bij de dienst Ruimtelijke Ordening en dat de bezwaren en opmerkingen over de aanvraag tijdens de periode van openbaar onderzoek schriftelijk konden worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.*

*In het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek van de gemeente Kortenberg wordt verder vermeld:*

*...*

*Met betrekking tot het verloop van de procedure wordt daarenboven door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn niet gedateerd advies verklaard:*

*"Op 27/08/2013 ontving ik bovenvermeld dossier. Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen (...). Er werd ook geen 'laattijdig' bezwaar ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.*

*Alle eigenaars van aanpalende percelen werden klaarblijkelijk ook correct aangetekend aangeschreven.*

*Er mocht aldus worden vanuit gegaan dat het openbaar onderzoek, zoals georganiseerd door het college van burgemeester en schepenen, ook op een correcte manier is verlopen.*

*Welnu, het college zelf meent, post factum, bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning en los van de eigen vaststelling dat het openbaar onderzoek wel degelijk correct is verlopen zoals bevestigd in tempore non suspecto in het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek, dat de aanvrager het betrokken 'gele formulier' niet tijdig zou hebben aangeplakt en hierdoor omwonenden of belanghebbende niet in de mogelijkheid zouden zijn geweest, althans niet lang genoeg, om een bezwaar in te dienen.*

*Eén en ander zou dan volgens het college van burgemeester en schepenen dienen te blijken uit eigen (laattijdige) vaststelling op 05 augustus 2014; hiermee wordt de bewijskracht van het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek door de gemeente zelf ontkend.*

*Het komt het college van burgemeester en schepenen echter niet toe de eigen bewijskracht van het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek te miskennen.*

*Hoe dan ook heeft ook de deputatie deze problematiek onderzocht en is hierbij tot de conclusie gekomen dat de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen op dit punt niet kan worden weerhouden en dat de procedureregels van het openbaar onderzoek correct zijn verlopen.*

*Wat voor de PSA zelfs een evidentie is, zoals ten andere ook bevestigd door de GSA, heeft de deputatie hieromtrent in het bestreden besluit nog overwogen dat het openbaar onderzoek op een correcte manier is verlopen, en wel als volgt:*

*...*

*Los van het feit dat verzoekers geen belang hebben bij het middel, werden de voorschriften van het voormeld besluit van 05 mei 2000 nageleefd.*

*Het middelonderdeel mist feitelijke grondslag en dient als onontvankelijk, minstens ongegrond te worden afgewezen.*



*Waar de behandeling van de bezwaarschriften te dezen een opdracht is voor het college van burgemeester en schepenen, meent ditzelfde college dat "de resultaten van het openbaar onderzoek onvoldoende (zijn) in acht genomen door verweerster".*

*Ook dit middelonderdeel dient onontvankelijk te worden verklaard om reden dat niet de deputatie te dezen de bezwaren diende te onderzoeken en desgevallend te weerleggen, doch wel het college van burgemeester en schepenen zelf.*

*Ook de bemerkingen die verzoekers hieromtrent in dit middelonderdeel 'ten gronde' voorhouden, met name dat er geen of onvoldoende rekening werd gehouden met de ingediende bezwaren op het vlak van het respecteren van eigendomsgrenzen tot het terugplaatsen van een afspanning, het laten opmaken van een plaatsbeschrijving en het plaatsen van een ondoorzichtbaar scherm, kunnen niet overtuigen.*

*Vooreerst diende het college van burgemeester en schepenen zelf de bezwaren te onderzoeken en te weerleggen of bij te treden. Vervolgens dient melding gemaakt van artikel 4.2.22 VCRO luidens welke bepaling vergunningen een zakelijk karakter hebben en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Vervolgens dient de deputatie positief te motiveren.*

*Feit is dat wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, zij niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is, anders dan een administratief rechtscollege, al de in beroep of in het kader van de in het gehouden onderzoek aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, zij is verantwoord; hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.*

*Immers, luidens artikel 4.7.21, §1 VCRO in fine onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan, te dezen van het woongebied met landelijk karakter, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.*

*De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep, met de bezwaren zoals die desgevallend zouden worden geformuleerd in het kader van een gehouden openbaar onderzoek, doch tevens met de andere adviezen dewelke in het dossier werden gegeven; advies verlenende instanties hebben echter tot taak advies uit te brengen, niet meer of niet minder.*

*...*

*Verzoekers tonen niet aan welke bezwaren dan al onvoldoende zouden zijn behandeld of weerlegd door de deputatie die het college ernstig zou hebben bevonden.*

*..."*

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

- **In hoofdorde: Gebrek aan belang bij het aangevoerde middel**

...

In het PV van sluiting van het openbaar onderzoek (STUK 9) zoals opgemaakt door verzoekende partij wordt het volgende bepaald:

...

**Verzoeksters hebben dan ook uitdrukkelijk geoordeeld dat het dossier werd bekendgemaakt in overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen.** Er dient dan ook te worden uitgegaan van datgene wat in het PV van sluiting van het openbaar onderzoek werd opgenomen, daar er net staat dat de bekendmaking regelmatig heeft plaatsgevonden. thans anders oordelen is dan ook minstens in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

...

Thans zoeken verzoeksters enkel naar enige mogelijkheid om het afbreken van het voorwerp van de aanvraag tegen te gaan, zodat zij alsnog de afbraak wensen tegen te gaan, terwijl dit niet in overeenstemming is met de bepalingen van de VCRO en de uitvoeringsbesluiten en de stedenbouwkundige vergunning aan de hand van de bestreden beslissing terecht werd verleend.

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat verzoeksters, indien zij meenden dat het openbaar onderzoek niet-regelmatig had plaatsgevonden, quod non, zij een nieuw openbaar onderzoek had moeten laten plaatsvinden, de looptijd van het openbaar onderzoek hadden kunnen verlengen, minstens verzoekers tot tussenkomst hierop te wijzen. Desgevallend kan zulks niet aan verzoekers in tussenkomst worden verweten, aangezien verzoeksters zelf hebben benadrukt in het PV tot sluiting van het openbaar onderzoek dat het dossier regelmatig werd bekendgemaakt overeenkomstig het Besluit Openbare Onderzoeken.

Zodoende hebben verzoekers dan ook op dit vlak geen belang bij het middel.

Daarenboven dient benadrukt dat verzoeksters niet zelf in de mogelijkheid verkeren een bezwaar in te dienen, minstens indien deze mogelijkheid voorhanden zou zijn, quod non, van deze mogelijkheid gebruik hebben kunnen maken in het gevoerde openbaar onderzoek.

Er kan tevens niet ontkend worden dat de inwoners van de gemeente kennis hebben kunnen nemen van de aanvraag, waarbij de naaste burens hun bezwaar kenbaar hebben gemaakt, en er op een enkel moment op enige wijze aannemelijk wordt gemaakt dat er rechten geschonden zouden zijn.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is onontvankelijk.

- **In ondergeschikte orde: het openbaar onderzoek heeft dertig dagen geduurd en heeft plaatsgevonden in overeenstemming met het Besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.**

...

Er kan dan ook van worden uitgegaan dat het proces-verbaal wordt opgemaakt zodra het openbaar onderzoek een einde neemt, wat ook wordt benadrukt in de bestreden beslissing.

**In het PV van sluiting van het openbaar onderzoek staat dan ook uitdrukkelijk dat het dossier werd bekendgemaakt in overeenstemming met het Besluit Openbare Onderzoeken.**

*De materiële motiveringsplicht houdt in dat elke administratieve rechtshandeling moet worden gedragen door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar. Aangezien uit het administratief dossier en meer bepaald uit het PV tot sluiting van het openbaar onderzoek blijkt dat het dossier werd bekendgemaakt in overeenstemming met het Besluit Openbare Onderzoeken, heeft verweerster terecht geoordeeld dat het openbaar onderzoek dertig dagen heeft geduurd.*

*De brief inzake het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek is gedagtekend op 25 juni 2013. Het is dus niet duidelijk wanneer verzoekende partijen deze brief hebben verstuurd.*

*Op 28 juni 2013 zijn cliënten op vakantie vertrokken naar het buitenland. (STUK 10) Vervolgens werden verzoekers tot tussenkomst door de moeder van de heer Michel Clemens gecontacteerd, waarbij zij aangaf dat zij een brief mochten ontvangen van de gemeente, zijnde de brief gedagtekend 25 juni 2014.*

*Vervolgens is eerste verzoeker in tussenkomst, de heer Michel Clemens, louter en alleen hiervoor vroegtijdig van zijn vakantie teruggekeerd om de desbetreffende gele affiche op te hangen. Verzoekers tot tussenkomst hebben dus gehandeld als een zeer zorgvuldig persoon.*

*Zodra hij op de hoogte was en zich in de mogelijkheid bevond om de gele affiche aan te plakken, is hij hiertoe overgegaan.*

*Volledigheidshalve dient nog te worden opgemerkt dat 28 juni 2013 een vrijdag was. Op dat moment hebben verzoekers tot tussenkomst nog geen brief mogen ontvangen. Tevens dient te worden opgemerkt dat 29 juni en 30 juni 2013 dan ook in een weekend hebben plaatsgevonden, waarbij er vanzelfsprekend geen post wordt geleverd, zodat deze ten vroegste 1 juli 2013 kan zijn bezorgd.*

*Verzoeksters zijn overgegaan tot controle van de aanplakking op 5 juli 2013, waarbij werd vastgesteld dat de gele affiche werd aangeplakt door de aanvrager.*

*Zoals verwerende partij terecht stelt in het bestreden besluit werd aan de hand van het PV van sluiting van het openbaar onderzoek het openbaar onderzoek verlengd tot 5 augustus 2013, zoals het zorgvuldige overheid betaamd.*

*Anders oordelen zou zelfs aanleiding geven tot het handelen van verzoeksters in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur, het redelijkheidsbeginsel en minstens het rechtszekerheidsbeginsel. Indien verzoeksters menen dat het openbaar onderzoek laattijdig is aangevat en zij pas op 5 juli 2013 de aanplakking hebben vastgesteld, dienden zij op grond van de beginselen van behoorlijk bestuur het openbaar onderzoek te verlengen tot 5 augustus 2013, zodat zij desgevallend geen belang hebben bij dit middel.*

*Verzoeksters zijn dan ook daadwerkelijk tot aanplakking overgegaan. Uit het PV van sluiting van het openbaar onderzoek dd. 5 augustus 2013 is gebleken dat het openbaar onderzoek is verschoven tot 30 dagen na de vaststelling van affichering, zijnde 5 augustus 2013.*

Daarenboven zijn verzoeksters zelf pas op 5 juli 2013 ter plaatse geweest om dit te controleren. Indien verzoekers tot tussenkomst dit op 1 juli 2013 hadden aangeplakt, hadden verzoeksters eveneens gezegd dat dit op 5 juli 2013 zou zijn aangeplakt. Het kan dan ook niet redelijk worden geacht om thans te oordelen dat het openbaar onderzoek laattijdig is aangevat, terwijl verzoeksters zelf pas op 5 juli 2013 de vaststelling hebben gedaan. Door op 5 juli 2013 pas tot controle over te gaan, erkennen verzoeksters dat een bekendmaking ook later door de aanvrager kan worden aangeplakt.

Bovendien heeft **het college van burgemeester en schepenen de bezwaarschriften uitdrukkelijk aanvaard**, wat blijkt uit haar beslissing dd. 18 september 2013 waarin zij naar beide bezwaarschriften verwijst. **Verzoeksters kunnen dan ook niet stellen dat zij menen dat het openbaar onderzoek niet op een correcte wijze heeft plaatsgevonden.**

Zoals in de bestreden beslissing terecht wordt opgemerkt, hebben verzoeksters in de loop van de procedure met betrekking tot het openbaar onderzoek nergens melding gemaakt van een onregelmatigheid die tot de ongeldigheid leidt, daarentegen **hebben verzoeksters zelfs uitdrukkelijk in het PV van sluiting van het openbaar onderzoek dd. 5 augustus 2013 gesteld dat het dossier werd bekendgemaakt volgens het BVR van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.**

Bovendien wordt **noch in de VCRO, noch de uitvoeringsbesluiten in een sanctie voorzien**, indien er niet onmiddellijk door de aanvrager tot aanplakking wordt overgegaan. Bovendien bevonden verzoekers tot tussenkomst zich in het buitenland, en in een overmachtssituatie, en zijn zij onmiddellijk tot aanplakking overgegaan, van zodra zij zich daartoe in de mogelijkheid bevonden. Meer nog, eerste verzoeker tot tussenkomst, de heer Michel Clemens, is daartoe speciaal voor korte tijd naar huis teruggekeerd om tot de aanplakking over te gaan.

Daarnaast hebben verzoekers tot tussenkomst dan ook aan alle voorwaarden van het Besluit Openbare Onderzoeken voldaan, aangezien de affiche werd aangeplakt tot de dag van de beslissing over de aanvraag en werd deze op de juiste wijze aangeplakt. Hier bestaat dan ook geen betwisting over.

Verzoeksters verwijzen naar een beslissing van Uw Raad van 30 april 2013 om aan te tonen dat een substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek is geschonden, indien een belanghebbende partij is verhinderd geweest om een bezwaarschrift in te dienen met betrekking tot de aanvraag.

Dit arrest heeft enkel betrekking op het aanplakken van een bekendmaking op een verkeerde wijze. Dit arrest kan dan ook niet worden doorgetrokken naar onderhavig geval.

Daarenboven zijn belanghebbenden in onderhavig geval niet verhinderd geweest om een bezwaarschrift in te dienen.

Niet alleen heeft het openbaar onderzoek daadwerkelijk plaatsgevonden en werd de gele affiche op een correcte wijze door de aanvrager aangeplakt, doch werden ook de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 7, lid 1 Besluit Openbare Onderzoeken, zodat het openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig het Besluit Openbare Onderzoeken. Dit

wordt tevens bevestigd in het PV van sluiting van het openbaar onderzoek dd. 5 augustus 2013.

Bovendien werden zelfs twee bezwaarschriften ingediend, die ondertussen wel werden ingetrokken.

Het doel van het openbaar onderzoek bestaat erin om de burgers en voornamelijk omwonenden en belanghebbenden uit de buurt, de mogelijkheid te bieden om inspraak te leveren op het vlak van ruimtelijke ordening. Aangezien er daadwerkelijk een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden en er zelfs bezwaarschriften zijn ingediend, die zelfs bij de beoordeling van de aanvraag werden behandeld, is het doel van het openbaar onderzoek ook bereikt.

Geen enkele inwoner van de gemeente heeft zich tot op de dag van vandaag gemeld in een hoedanigheid van bezwaarhouder die geen kennis heeft gekregen van een openbaar onderzoek, laat staan dat er nieuwe elementen naar voren werden gebracht die niet weerhouden werden door de vergunningverlenende overheden.

Het op deze wijze omgaan met de regels aangaande het openbaar onderzoek door de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg zou in zich dragen dat men naar eigen inzicht middelen tot vernietiging van een vergunning die men zelf niet wil, kan creëren.

De gemeente stuurt laattijdig het bericht tot aanplakking, stelt een proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek op na 30 dagen waarin men stelt dat alles volgens de regels is verlopen waarna men nadien stelt dat er zich toch een probleem stelt met dit openbaar onderzoek hetwelk men op zijn wettigheid dient te laten toetsen ook al is er geen enkele burger die aangeeft belangenschade te hebben geleden.

Het eerste onderdeel van het eerste middel dient dan ook minstens ongegrond te worden verklaard.

- **Meest ondergeschikte orde: het openbaar onderzoek wordt niet afhankelijk gesteld van de aanplakking van de bekendmaking door de aanvrager.**

Op 25 juni 2013 werd de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard.

Artikel 5 van het Besluit Openbare Onderzoeken dat betrekking heeft op de bekendmaking door de aanvrager stelt dus niet dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag tijdens de hele duur moet worden bekendgemaakt door de aanvrager, in tegenstelling tot wat verzoeksters beweren en in tegenstelling tot wat in artikel 8, lid 2 van het Besluit Openbare Onderzoeken, dat betrekking heeft op de bekendmaking door de gemeente, wordt bepaald.

Artikel 5 van het Besluit Openbare Onderzoeken bepaalt louter en alleen dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient te worden bekendgemaakt vanaf de dag na de ontvangst van één van de documenten en niet dat dit bij het begin van het openbaar onderzoek dient te worden aangeplakt.

Aangezien verzoekers tot tussenkomst zich op dat moment in het buitenland bevonden, zoals voorheen reeds werd aangetoond, en zich vervolgens in een overmachtssituatie bevonden, zijn zij tot aanplakking van de bekendmaking overgegaan zodra zij hiervan kennis hebben genomen.

Verzoekers tot tussenkomst zijn op 28 juni 2013 naar buitenland vertrokken. Op dat moment hadden zij nog steeds geen bewijs mogen ontvangen dat het dossier ontvankelijk en volledig werd verklaard. Vervolgens werd eerste verzoeker tot tussenkomst, de heer Michel Clemens, door zijn moeder gecontacteerd, waarbij zij aangaf dat er een brief van de gemeente was toegekomen in het kader van de vergunningsaanvraag. Zo snel als mogelijk is eerste verzoeker tot tussenkomst dan ook teruggekeerd naar huis louter en alleen om de gele affiche aan te plakken. Dit wijst erop dat verzoekers tot tussenkomst hebben gehandeld als een zeer zorgvuldig persoon.

Aangezien zij op 1 juli 2013 nog geen kennis hadden gekregen van de brief van verzoeksters dat zij de bekendmaking van de stedenbouwkundige aanvraag dienden aan te plakken, kan hen ook niet worden verweten dat zij niet op 1 juli 2013 tot aanplakking zijn overgegaan. Bovendien hebben zij al het nodige gedaan om tot aanplakking over te gaan, zodra zij hiervan kennis kregen. Zij bevonden zich dan ook in een overmachtssituatie om op 1 juli 2013 tot aanplakking over te gaan, aangezien zij zich in het buitenland bevonden. Bovendien hebben verzoeksters hen er nooit op gewezen wanneer zij een brief zouden mogen ontvangen.

Verzoekers tot tussenkomst hebben de bekendmaking aangeplakt tot aan de beslissing over deze aanvraag, zodat voldaan is aan artikel 5 van het Besluit Openbare Onderzoeken.

Bovendien bepaalt het Besluit Openbare Onderzoeken niet dat het openbaar onderzoek enkel kan plaatsvinden, indien zowel de aanvrager als de gemeente de aanvraag tot stedenbouwkundige aanvraag bekendmaken.

**Evenmin bepaalt het Besluit Openbare Onderzoeken dat de aanvang van het openbaar onderzoek afhankelijk wordt gesteld van de aanplakking van de bekendmaking van het openbaar onderzoek door de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.**

**Het Besluit Openbare Onderzoeken stelt de rechtmatigheid van het houden van een openbaar onderzoek dan ook niet afhankelijk van het aanplakken van de bekendmaking door de aanvrager. Een openbaar onderzoek loopt van zodra de gemeente daartoe beslist en zelf de bekendmaking gedurende dertig dagen aanplakt.**

Het openbaar onderzoek loopt overeenkomstig artikel 8 van het Besluit Openbare Onderzoeken vanaf minstens vijf dagen en maximaal tien dagen na de verzending van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs in de zin van artikel 4.7.14, §2 VCRO.

De gemeente heeft gedurende dertig dagen vanaf de aanvang van het openbaar onderzoek op de gewone aanplakplaatsen en aan het gemeentehuis een bekendmaking aangeplakt, zodat het openbaar onderzoek rechtmatig heeft plaatsgevonden.

...

**A.2 Tweede onderdeel: de resultaten van het openbaar onderzoek zouden onvoldoende in acht zijn genomen door verweerster**

...

- **Gebrek aan belang bij het aangevoerde middel**

Zoals verzoeksters terecht stellen, werden in het kader van het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften ingediend.

**Nochtans werden ondertussen beide bezwaarschriften ingetrokken.**

*Aangezien beide bezwaarschriften zijn ingetrokken, en dus niet langer bestaan, hebben verzoeksters dan ook geen belang bij het opwerpen van dit middel.*

*De heer Marcel Verheyen en mevrouw Arlette Theunis hebben op 6 mei 2014 hun bezwaarschrift dd. 23 juli 2013 ingetrokken.*

*Tevens hebben de heer en mevrouw Van Eeckhoudt – Demartelaere op 9 mei 2014 hun bezwaarschrift dd. 29 juli 2013 ingetrokken.*

*Bovendien hebben verzoeksters geen enkel belang bij dit middel, daar zij niet de bezwaarindieners zijn. Dit middel heeft enkel nut voor de bezwaarindieners, die bovendien zelfs hun bezwaarschriften hebben ingetrokken, zodat dit onmogelijk tot enig voordeel kan strekken.*

*Verzoekers zoeken enkel enig middel om alsnog de afbraak van het kwestieuze pand tegen te gaan, zelfs zonder enig belang te hebben bij de aangevoerde middelen.*

*Het tweede onderdeel van het eerste middel is dan ook onontvankelijk, daar verzoeksters geen voordeel hebben bij het opgeworpen middel.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoord nog:

*“ ...*

*Evenmin kunnen tussenkomende partijen gevolgd worden, waar deze voorhouden dat verzoeksters geen belang zouden hebben bij dit middelen onderdeel. Anders dan wat tussenkomende partijen voorhouden, zal een eventuele vernietiging wel degelijk nut of voordeel opleveren voor verzoeksters. De gegrondheid van het middel zou immers leiden tot de vernietiging van het bestreden middel en bijgevolg meebrengen dat het openbaar onderzoek dient overgedaan te worden. Anders dan wat het geval is in de door de tussenkomende partijen aangehaalde rechtspraak, zal dan verweester niet zonder meer een herstelbeslissing kunnen nemen, maar zal minstens vanaf het openbaar onderzoek de procedure dienen hernomen te worden, waarbij rekening zal dienen gehouden te worden met ingediende opmerkingen en bezwaren.*

*...*

*Ten onrechte wordt verwezen naar de omstandigheid dat de eigenaars van de aanpalende percelen correct zouden zijn aangeschreven. Dit is immers zonder meer irrelevant. Het is niet omdat de aanpalende eigenaars correct werden aangeschreven overeenkomstig artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning en aanvragen tot verkavelingswijziging, dat ook zou voldaan zijn aan de bekendmakingsvereiste van artikel 5 van voormeld besluit. Met deze laatste bekendmaking wordt immers beoogd om ook andere omwonenden en belanghebbenden te informeren.*

*...*

*Om dezelfde reden kan dan ook niet gesteld worden dat de rechtmatigheid van het houden van een openbaar onderzoek niet afhankelijk zou zijn van het aanplakken van de bekendmaking door de aanvrager. Voormeld besluit is duidelijk: een dubbele bekendmaking is vereist. Het volstaat dus niet, zoals tussenkomende partijen en verweester aanvoeren, dat de bekendmaking door verzoeksters conform artikel 8 van voormeld besluit is geschied. Ook de correcte bekendmaking conform artikel 5 is vereist.*

*...*

*Het standpunt van tussenkomende partijen dat verzoeksters geen belang meer hebben bij dit middelenonderdeel en wel omdat de bezwaarindieners intussen hun bezwaar hebben ingetrokken en omdat verzoeksters zelf geen bezwaarindieners zijn, kan niet bijgetreden worden. In geval van een vernietiging zal het aan verweerster als orgaan van actief bestuur toekomen om te oordelen op welke wijze zij zal omgaan met de ingediende bezwaarschriften, onder andere rekening houdend met de intrekking ervan. Uiteraard kan de intrekking niet retroactief afbreuk doen aan de gemaakte beoordeling.*

...

## *Beoordeling door de Raad*

### 1.

#### Eerste onderdeel.

##### 1.1

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat het openbaar onderzoek slechts 25 dagen heeft geduurd door de laattijdige aanplakking van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Ze houden voor dat, ondanks het feit dat ze zelf geen bezwaarschrift konden indienen tijdens het openbaar onderzoek, de schending van een substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek voor hen grievend is omdat ze de taak hebben te waken over het algemeen belang op het grondgebied van de gemeente.

##### 1.2

Een verzoeker moet niet enkel een belang hebben bij het instellen van het beroep bij de Raad, maar ook bij het ingeroepen middel zelf.

De bekendmaking van een vergunningsaanvraag heeft tot doel de belanghebbenden in staat te stellen hun bezwaren tijdens het openbaar onderzoek kenbaar te maken. De duur van het openbaar onderzoek staat in functie van diegenen die mogelijks een bezwaarschrift kunnen indienen. Het gebrek in de organisatie van het openbaar onderzoek dat de verzoekende partijen aanvoeren, heeft derhalve geen betrekking op rechten en waarborgen die in de regelgeving zijn ingebouwd voor de verzoekende partijen. Er kan derhalve niet ingezien worden hoe de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van het eerste onderdeel van het eerste middel aan de verzoekende partijen genoegdoening kan schenken.

Het standpunt van de verzoekende partijen, dat de gemeente als taak heeft te waken over het algemeen belang op het grondgebied van de gemeente, kan niet volstaan om andersluidend te oordelen. Het zou er immers op neerkomen dat een gemeente steeds belang heeft bij het aanvoeren van elk middel waarin de wettigheid van een beslissing wordt betwist.

##### 1.3

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

### 2.

#### Tweede onderdeel.

##### 2.1

De verzoekende partijen voeren aan dat, ondanks het gegeven dat de eerste verzoekende partij verschillende bezwaren heeft weerhouden, in het bestreden besluit volledig wordt voorbijgegaan aan de ingediende bezwaarschriften en aan het standpunt van de eerste verzoekende partij in eerste administratieve aanleg over die bezwaren.



## 2.2.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek diende te onderworpen. Het daaraan verbonden recht van elke belanghebbende om bezwaar in te dienen en de verplichting voor de bevoegde overheid om de ingediende bezwaren te beoordelen, kan als vernietigingsgrond worden ingeroepen. Om de redenen aangehaald bij de bespreking van het eerste onderdeel, kan echter niet ingezien worden welk belang de verzoekende partijen kunnen hebben bij het aanvoeren van een schending van de regels van het openbaar onderzoek.

In de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren dat de verwerende partij is voorbijgegaan aan het standpunt van de eerste verzoekende partij met betrekking tot de ingediende bezwaren, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen niet uiteenzetten waarom dit dient te leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Weliswaar dient een vergunningverlenende overheid aandacht te besteden aan de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, doch dit brengt voor de verwerende partij niet de verplichting mee om eenzelfde standpunt in te nemen als de eerste verzoekende partij. De verzoekende partijen laten na om aan te tonen dat de verwerende partij ten onrechte geen aandacht heeft besteed aan een relevant bezwaar en laten evenzeer na aan te tonen dat de verwerende partij ten onrechte een verschillend standpunt heeft ingenomen dan de eerste verzoekende partij.

## 2.3

Het tweede onderdeel wordt verworpen.

### B. Tweede middel

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 §1, 1°, b), 4.3.1 §2, 1° en 4.3.4, eerste alinea VCRO, van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, van het materieel motiveringsbeginsel, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

**Eerste onderdeel. Schending van de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de cultuurhistorische, culturele, esthetische en sociale aspecten.**

Overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1, 1°, b) VCRO moet een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig artikel 4.3.1 § 2, 1° VCRO moet de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld 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**’ (eigen onderlijningen). Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt dat bij de afweging van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten rekening moet worden gehouden ‘met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de **culturele**, economische, **esthetische en sociale gevolgen**’ (eigen onderlijningen). Artikel 4.3.4, eerste alinea VCRO ten slotte bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd ‘indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde

*onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening'*

*In deze was er voor verweerder een klare aanleiding om de cultuurhistorische, culturele, esthetische en sociale aspecten verbonden aan het voormalige postgebouw waarvan de sloop werd aangevraagd, te betrekken in haar toets aan de goede ruimtelijke ordening. Verzoeksters wijzen op de hiernavolgende elementen:*

- het voormalige postgebouw is sinds 2004 opgenomen in het monumentenplan van de gemeente Kortenberg met legende T ('traditionele architectuur') en code 3 ('gedenkwaardig monument') (stuk 3)*
- de gemeentelijke erfgoedcommissie gaf op 10 januari 2013 een negatief advies en overwoog 'dat het gebouw (voormalig postgebouw dat dateert van 1840-1850) niet mag gesloopt worden maar dat het wel via een herbestemming een eigentijdse invulling moet krijgen' (stuk 4)*
- de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sloot zich in zijn negatief advies van 6 september 2013 naar eigen zeggen volmondig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering gegeven door eerste verzoekster (stuk 11)*
- de weigeringsbeslissing van eerste verzoekster van 18 september 2013 waarin werd verwezen naar het negatief advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie (stuk 12)*

*Het bestreden besluit bevat weliswaar een afweging inzake de erfgoedwaarde van het voormalige postgebouw, maar deze is geenszins overtuigend. Verweerder erkent dat het voormalige postgebouw in het gemeentelijk plan aangewezen is als een gedenkwaardig monument, maar wijst erop dat het monumentenplan geen verbindende waarde heeft en dat ook anderszins geen verbindende beschermende bepalingen gelden met betrekking tot het gebouw. Vervolgens moet volgens verweerder gekeken worden naar de intrinsieke of werkelijke waarde van het gebouw en de haalbaarheid van een restauratieve aanpak, waarbij volgens verweerder sprake is van ernstige vochtschade, scheuren in de muren en een afhellende zoldervloer zodat de waardevolle elementen bij verbouwing nauwelijks behouden zouden kunnen blijven, aldus verweerder. Er zou een zeer zware inspanning nodig zijn om het gebouw nog te recupereren, vergelijkbaar met wat vereist is voor beschermde historische gebouwen, hetgeen meer zou neigen naar een herbouw dan naar een verbouwing, aldus verweerder, 'om tot een situatie te komen waarbij een weinig oordeelkundige inplanting vlak aan de straat zou hernomen worden'. Dit doet verweerder ertoe besluiten 'dat het verhinderen van afbraak, en aldus aansturen op zeer ingrijpende verbouwingswerken niet in verhouding staat tot de waarde die het pand werkelijk heeft'. De cultuurhistorische en maatschappelijke gevolgen van een afbraak zouden niet opwegen tegen de wenselijkheid om een natuurlijke dynamiek in de ontwikkeling, vernieuwing en invulling van de bestaande woongebieden ruimte te geven, temeer gezien de ligging in een stationsomgeving waar een dergelijke verdichting gewenst is. Tot slot overweegt verweerder dat de aanvragers opmerkten dat de opname van het gebouw in het gemeentelijk monumentenplan pas zou zijn gebeurd op 11 december 2012 en er bij de aankoop geen melding van werd gemaakt, zodat het behoud van het gebouw niet redelijkerwijs kon worden afgeleid.*

*Deze beoordeling is geenszins voldoende. Verzoeksters wijzen op de hiernavolgende elementen:*

- (a) De overweging dat het gebouw nog niet in het gemeentelijk monumentenplan opgenomen zou zijn geweest ten tijde van de aankoop van het gebouw door de aanvragers, is foutief. Het gebouw staat immers ingeschreven op het gemeentelijk monumentenplan*

sinds 2004. Dit dragend motief van het bestreden besluit gaat bijgevolg uit van verkeerde feitelijke gegevens. Om deze reden strijdt het bestreden besluit ook met artikel 3 van de Formele Motiveringswet en met het materieel motiveringsbeginsel.

(b) De beoordeling van de intrinsieke of werkelijke waarde van het voormalige postgebouw en de kost van een restauratieve aanpak overtuigt niet. Verweerster gaat daarbij uit van veronderstellingen die zij voor waar aanneemt, zonder dat zij ook maar enigszins motiveert waarom dit zo zou zijn.

Zo overweegt verweerster dat verbouwingswerken dermate zwaar zouden zijn dat dit 'veeleer het karakter van een herbouw [zou] krijgen'. In dit verband wijzen verzoeksters erop dat 'herbouw' in artikel 4.1.1, 6° VCRO omschreven wordt als 'een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen'. Verweerster maakt in het bestreden besluit geenszins aannemelijk dat de aangevoerde vochtschade, scheuren in de muren en een afhellende zoldervloer van aard zijn om een herbouw te vereisen.

Daarnaast is het zo dat verweerster verscheidene malen gewag maakt van de werkelijke of intrinsieke waarde van het gebouw, die zodanig zou zijn dat dit niet in verhouding zou staan tot de vereiste verbouwingswerken en de daaraan verbonden kostprijs. Echter, er moet worden vastgesteld dat het bestreden besluit zelf geen enkele aanwijzing bevat over de werkelijke of intrinsieke waarde van het gebouw. Verweerster kon dan ook niet in alle redelijkheid besluiten dat deze waarde niet zou opwegen tegen de nodige verbouwingswerken en de daaraan verbonden kostprijs. Het relativeren van de waarde van het gebouw door verweerster gaat alvast in tegen de kwalificatie van het gebouw als een gedenkwaardig monument in het gemeentelijk monumentenplan (stuk 3) en tegen het standpunt van de gemeentelijke erfgoedcommissie (stuk 4) en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (stuk 11).

Verweerster preciseert evenmin welke de 'waardevolle elementen' zijn die bij een (ingrijpende) verbouwing 'nauwelijks zouden kunnen behouden blijven'. Het spreekt echter voor zich dat vooral de verschijning van het gebouw in het straatbeeld van belang is voor de gemeente. Het interieur is in dit dossier minder van belang.

(c) De overweging van verweerster dat een ingrijpende verbouwing/herbouw zou leiden tot een situatie van 'een weinig oordeelkundige inplanting vlak aan de straat' die zou worden hernomen, is naast de kwestie. De inplanting van het gebouw tot tegen de straat is een element van de bestaande feitelijke toestand. Men kan moeilijk een restauratie van een gedenkwaardig monument afwijzen omdat dit gebouw nu eenmaal in de 19e eeuw tot dicht tegen de straat is gebouwd. Of omgekeerd: men kan toch moeilijk een gedenkwaardig monument slopen omdat dit indertijd nogal dicht tegen de straat is gebouwd...

(d) De vaststelling dat het voormalige postgebouw niet is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed of in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, staat geheel los van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde in het licht van de cultuurhistorische, culturele, esthetische en sociale aspecten daarvan. In deze was er een klare aanleiding om deze aspecten te betrekken in de toets aan de goede ruimtelijke ordening (zie hoger), waaraan geen afbreuk wordt gedaan door het feit dat de bescherming van het gebouw niet op verbindende of verordenende wijze is vastgelegd.

(e) Verzoeksters benadrukken nogmaals dat het bestreden besluit inzake de toets aan de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de cultuurhistorische, culturele, esthetische en sociale aspecten ingaat tegen het gemeentelijk monumentenplan, het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie, het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van eerste verzoekster. Aldus rustte er op verweerster in deze een verzwaarde motiveringsplicht. Uw Raad bevestigt dat in een dergelijk geval de vergunningverlenende overheid 'haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger [moet] motiveren' gezien de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. In het licht van de bovengaande overwegingen is verweerster tekortgekomen aan haar motiveringsplicht en aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Op grond van bovengaande overwegingen moet worden besloten dat het bestreden besluit het aangevraagde onvoldoende zorgvuldig heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de cultuurhistorische, culturele, esthetische en sociale aspecten van het gebouw waarop het aangevraagde betrekking heeft. Om deze reden zijn artikel 4.3.1 § 1, 1°, b) en artikel 4.3.1 § 2, 1° VCRO, te samen gelezen met artikel 1.1.4 VCRO, geschonden. Ook artikel 4.3.4, eerste alinea VCRO is geschonden nu het vergunde project de erfgoeddoelstellingen schendt, terwijl er een negatief advies voorlag van de gemeentelijke erfgoedcommissie (stuk 4). Ook het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel zijn geschonden. Tot slot zijn ook de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet geschonden, evenals het motiveringsbeginsel.

***Tweede onderdeel. Schending van de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de schaal van het vergunde project, de visueel-vormelijke elementen, de hinderaspecten en het gebruiksgenot.***

In het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening moet het aangevraagde, indien noodzakelijk of relevant, ook beoordeeld worden naar schaal, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en gebruiksgenot.

In dat verband overweegt het bestreden besluit onder meer als volgt:

*'Inzake de bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping, dient gesteld dat deze in overeenstemming is met de diepte van het rechts aanpalende gebouw en het links aanpalende perceel nog niet bebouwd is, zodat deze diepte geenszins overdreven is. Er wordt niet doorgedrongen in de tuinstroken en er ontstaan geen problemen inzake bezonning, belichting of privacy op het aanpalende perceel.*

*...'*

*Er moet worden vastgesteld dat deze aangehaalde (dragende) motieven uitgaan van verkeerde en onvolledige feitelijke gegevens.*

*Zo is de overweging van verweerster dat de bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping in overeenstemming is met de bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw niet correct. Uit de plannen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt immers dat de bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw ongeveer 1m minder bedraagt (bouwdiepte van + 12m). Dit wordt overigens bevestigd in het bezwaarschrift ingediend op 29 juli 2013 (stuk 9):*

*...*

*Een verschil in bouwdiepte van 1m is niet verwaarloosbaar. Het motief dat door verweerster is gegeven voor de aanvaardbaarheid van een bouwdiepte van 13m op de eerste verdieping – in tegenstelling tot de door de gemeente gewenste 12m zoals voor het rechts aanpalende gebouw – steunt derhalve op feitelijk verkeerde gegevens. De verwijzing naar*

*het rechts aanpalende gebouw bevestigt het standpunt van de gemeente, nl. een bouwdiepte op de eerste verdieping van maximaal 12 m.*

*Daarnaast gaan de overwegingen van het bestreden besluit dat het vergunde project geen problemen meebrengt inzake privacy, hinderaspecten en gebruiksgenot regelrecht in tegen de ingediende bezwaarschriften (stukken 8 en 9) en het standpunt dat eerste verzoekster daaromtrent heeft ingenomen in haar weigeringsbeslissing van 18 september 2013 (stuk 12). Zo werd in het bezwaarschrift dat is ingediend op 29 juli 2013 het volgende opgemerkt (stuk 9):*

*‘Om onze privacy te vrijwaren en inkijk op ons terras tot een aanvaardbaar niveau te beperken vragen we dat er op het naastgelegen appartement op de eerste en 2de verdieping op het terras een ondoorzichtbaar scherm van minstens 2m hoog geplaatst wordt (zie gele markering in onderstaande tekeningen).’*

*Dit is door eerste verzoekster deels weerhouden geweest in de weigeringsbeslissing van 18 september 2013 (stuk 12):*

*‘Conform de wetgeving lichten en zichten moet er een ondoorzichtbaar scherm van 1m90 geplaatst worden indien de afstand tussen terras en buur minder dan 2m is. Op het 2de verdiep is dit het geval (1m29) en zal dit opgelegd worden.’*

*In het bestreden besluit wordt dit volledig in de wind geslagen. Verweerster negeert het bezwaar van de bezwaarindiener en het gevolg dat daaraan was gegeven door eerste verzoekster, en poneert eenvoudigweg dat een bouwdiepte van 13m op de verdiepingen geen problemen meebrengt inzake privacy, hinderaspecten en gebruiksgenot. Nochtans blijkt uit de plannen van het stedenbouwkundig aanvraagdossier duidelijk dat het vergunde gebouw en het bestaande rechts aanpalende gebouw beiden tot vlak tegen de perceelsgrens staan, zodat het evident is dat het vergunde gebouw met een bouwdiepte van 13m op de verdiepingen privacy- en inkijkhinder kan/zal veroorzaken ten opzichte van het (terras van het) rechts aanpalende gebouw dat slechts een bouwdiepte van 12m heeft.  
...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*In een eerste middelonderdeel wordt de schending opgeworpen van de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de cultuurhistorische, culturele, esthetische en sociale aspecten en in een tweede middelonderdeel voor wat betreft de schaal van het vergunde project, de visueel vormelijke elementen, de hinderaspecten en het gebruiksgenot.*

*Zoals hiervoor reeds werd toegelicht betreft huidig beroep een opportuiniteitskritiek: verzoekers achten het wenselijk dat het bestaande gebouw behouden blijft en wordt gerestaureerd in plaats van de afbraak en de nieuwbouw.*

*Feit is dat deze keuze van het college van burgemeester en schepenen op zich echter geen grond kan vormen tot het weigeren van de vergunning.*

*Immers, zowel de verenigbaarheid met de planologische voorschriften als met de goede ruimtelijke ordening werd onderzocht en heeft tot de conclusie geleid dat de aanvraag wel degelijk kan worden vergund en dit op grond van de volgende overwegingen:*

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;
- de erfgoedwaarde van het goed is beperkt, waardoor het niet in aanmerking komt voor bescherming, en de bouwfysische toestand is dermate slecht dat het verhinderen van de afbraak geen meerwaarde biedt voor de plaatselijke ordening;
- het bestaande pand is onoordeelkundig dicht bij de straat ingeplant;
- in deze goed uitgeruste stationsomgeving is een woonproject met een hoge woningdichtheid een wenselijke en gepaste ontwikkeling;
- in de omgeving komen meerdere precedentes van appartementsbouw voor;
- het bouwvolume is aangepast aan de gebouwen in de omgeving, met overname van de typische verticale elementen en kleinschaligheid van de gevelvlakken, en zal zich inpassen in dit straatbeeld;
- de bouwdiepte van 13m op de verdieping is in de gegeven context aanvaardbaar;
- de ondergrondse parkeerkelder vermijdt blinde gevels in het straatbeeld, inname van openbaar domein of verstoring van tuinstroken;
- de appartementen zijn ruim opgevat, met individuele buitenruimte, parkeerruimte en bergings en hebben een afdoende kwaliteit;
- de draagkracht van de omgeving en van het perceel wordt niet overschreden.

*Verzoekers tonen niet aan dat deze redenen onvoldoende draagkrachtig, deugdelijk en pertinent zouden zijn om de vergunning toe te kennen.*

*Integendeel, de aanvraag weigeren ingevolge de verzuchtingen van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het behoud van het bestaande pand en om de enkele reden dat het college de bouwdiepte van 13m niet aanvaardbaar acht, zou kennelijk onredelijk zijn en zou het weigeringsbesluit niet afdoende kunnen motiveren.*

*Zoals hiervoor toegelicht en blijkt uit de uitvoerige motivering hieromtrent in het bestreden besluit zelf, wordt er wel degelijk rekening gehouden met de bedenkingen van het college omtrent cultuurhistorische aspecten van het gebouw.*

*Anders dan verzoekers wensen te doen uitschijnen zijn de in het besluit hieromtrent weergegeven motieven wel degelijk deugdelijk en afdoende.*

*Met betrekking tot de bouwdiepte van 13 meter op de eerste verdieping wordt verder gemotiveerd dat deze in overeenstemming is met de diepte van het rechts aanpalende gebouw en het links aanpalende perceel nog niet bebouwd is, zodat deze diepte geenszins overdreven is. In het besluit wordt hierbij dan ook terecht overwogen dat er niet wordt doorgedrongen in de tuinstroken en er geen problemen ontstaan inzake bezonning, belichting of privacy op het aanpalende perceel.*

*Verzoekers tonen alleszins het tegendeel niet aan.*

*...*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*Verweerster stelt in haar bestreden beslissing dat de aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing van een neo-classistisch postgebouw, daterend van ca. 1875.*

*Verweerster stelt in haar beslissing dat het gebouw geen beschermd monument is en niet voorkomt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

Vervolgens stelde verweerster dat het Sint-Lukasarchief een lijst opmaakte van 'architectonische en stedenbouwkundige analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg.

Het gebouw werd opgenomen als al bestaande in 1875 met legende T (traditionele architectuur) en code 3. Code 3 staat voor 'gedenkwaardig monument'.

...

Eén van de motieven voor de weigering van de vergunningsaanvraag door verzoeksters is het **ongunstig advies van de Gemeentelijke Erfgoedcommissie Kortenberg**.

Er dient vooreerst op worden gewezen dat het inwinnen van dit advies niet decretaal is voorgeschreven en het voormelde advies dienvolgens ook niet juridisch bindend is.

Verweerster heeft dan ook terecht het negatieve advies niet gevolgd en zij heeft dit ook afdoende gemotiveerd in haar beslissing waarom zij dit niet volgt.

De Vlaamse Regering bepaalt de **instanties die advies moeten uitbrengen** over een vergunningsaanvraag. (Artikel 4.7.16, §1, lid 1 VCRO) Deze instanties zijn opgesomd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen. De adviezen hebben gevolgen als omschreven in de artikelen 4.3.3. en 4.3.4. VCRO.

De gemeentelijke erfgoedcommissie die in onderhavig geval om advies werd verzocht is niet in bovenvermeld besluit zijn opgenomen. De GECK verleende een negatief advies.

Het dient te worden verduidelijkt wat voor een instantie de GECK is.

De GECK werd opgericht om het gemeentebestuur bij te staan bij het beleid en het beheer van het archeologisch, bouwkundig en landschappelijk erfgoed binnen de gemeente Kortenberg. Op 2 februari 2004 werden de oprichting en de statuten van de GECK door de gemeenteraad goedgekeurd. (STUK 11)

De GECK is echter **geen orgaan van de GECORO**, zodat artikel 4.7.16., §3 VCRO hier niet op van toepassing is. De GECK is evenmin gelijk te stellen met het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, opgesomd in art. 1, 1° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Er is vervolgens geen decretale of reglementaire bepaling voorhanden die verplicht dat een advies van de GECK moet worden ingewonnen. Het advies van de GECK is niet-bindend voor het college van burgemeester en schepenen, evenmin voor de deputatie of Uw Raad.

Verzoekers menen eveneens dat artikel 4.3.4, lid 1 VCRO is geschonden. Nochtans bepaalt dit artikel:

...

Zoals hiervoor reeds is aangetoond, betreft het een niet-verplicht in te winnen advies, zodat artikel 4.3.4, lid 1 VCRO onmogelijk kan geschonden zijn.

De GECK en verzoeksters verwijzen naar een **monumentenplan**. Nochtans is de kwestieuze gekoppelde woning **niet beschermd als monument of archeologisch monument, noch opgenomen in een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht, noch in een voorlopig of definitief beschermd landschap of in een erfgoedlandschap, noch in een voorlopig of definitief aangeduide ankerplaats.**

**Het voorwerp van de aanvraag is bovendien niet opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.**

Dit wordt ook uitdrukkelijk gemotiveerd in de bestreden beslissing.

De aanvraag is niet eens gelegen in een straal van 50 meter, laat staan het gezichtsveld van een voorlopig of definitief beschermd monument.

Dit werd bovendien uitdrukkelijk vermeld in het inlichtingenformulier vastgoedinformatie met dossiernummer 99-K0-5889/001 dat dateert van 30 oktober 2012 en is ondertekend op 12 november 2012, zodat er minstens is voldaan aan het materieel motiveringsbeginsel.

...

Onmogelijk kan de bestreden beslissing dan ook artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO schenden, aangezien het goed op geen enkele wijze beschermd is. Er is enkel sprake van een beleid dat door verzoeksters wordt gevoerd.

Bovenvermeld "**monumentenplan**" is **slechts een intern document** van de gemeente Kortenberg en is niet gesteund op enige wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Bijgevolg heeft dit document **geen bindende juridische gevolgen, zodat er steeds van kan worden afgeweken.**

Bovendien werd er door de gemeente in de zitting van 2 juli 2001 het volgende geoordeeld (STUK 13):

...

De gemeenteraad hanteert uitdrukkelijk de terminologie 'kunnen' en 'moeten', zodat er zelfs in hoofde van de gemeente geen verplichting bestaat om de bepalingen van dit beleidsdocument te volgen. Een dergelijke verplichting bestaat dan ook zeker niet in hoofde van verwerende partij of Uw Raad.

Verzoeksters kunnen inderdaad rekening houden met beleidsdoeleinden of zoals overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO wordt gesteld met de "beleidsmatige gewenste ontwikkelingen". Doch kan dit enkel en alleen, indien de overheid die die bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, deze politiek heeft bekendgemaakt.

De rechtzoekende kennis moet kunnen nemen van de door de overheid beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, dit rekening houdend met de beginselen van behoorlijk bestuur. Dit is in onderhavig geval echter niet gebeurd. Op geen enkele wijze werd het kwestieuze beleid van verzoeksters algemeen bekend gemaakt, zelfs niet op de website van de gemeente Kortenberg, waarop slechts enkel het verslag van 2013 terug te vinden is, waar dan "plotseling", na de openbare verkoop van het kwestieuze pand, door de GECK werd besloten dat het voormalige postgebouw niet zou mogen worden afgebroken.

Uw Raad heeft reeds eerder op dit vlak uitdrukkelijk geoordeeld dat **"deze politiek vooreerst bekend moet maken, en dit niet enkel aan de aanvrager maar aan de ganse bevolking"**, wat in onderhavig geval geenszins is gebeurd.



*Thans kan deze beleidsvisie dan ook niet worden tegengesteld aan verzoekers tot tussenkomst en kan een stedenbouwkundige vergunning niet worden geweigerd voor het afbreken van dit kwestieuze pand omwille van de beweemde beleidsmatige gewenste ontwikkelingen van verzoeksters. Het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning zou resoluut indruisen tegen de beginselen van behoorlijk bestuur en minstens tegen het rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel.*

*Bovendien blijkt uit de motivering in de bestreden beslissing dat de **gemeente Kortenberg dat maar liefst 3 % van alle gebouwen op het grondgebied deel uitmaakt van de lijst** architectonische en stedenbouwkundige analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg. Dit zou betekenen dat op een aantal van honderd gebouwen in de gemeente Kortenberg er drie niet mogen zouden worden afgebroken, ongeacht de staat van het onroerend goed, wat uiteraard niet kan worden aanvaard. Thans anders oordelen zou dan ook zeer **verregaande gevolgen hebben en tot willekeur leiden.***

***Daarenboven werd de beslissing van de GECK tot het opnemen van het pand in het “monumentenplan” pas aangenomen na de openbare verkoop van het goed op 11 december 2012, en niet in 2004 zoals verzoeksters beweren.** (STUK 12) Dit blijkt tevens uit het jaarverslag van 2005-2006 waarnaar het jaar 2004 wordt verwezen en de onroerende goederen die in het monumentenplan zouden worden opgenomen.*

*De authentieke akte van de openbare verkoop van de percelen in de Stationstraat 82-84 werd op 22 januari 2013 ondertekend. (STUK 14) De beroepsindieners mochten er dus redelijkerwijs van uitgaan dat er geen architecturale of enige andere waarde aan dit pand werd gehecht, aangezien dit niet in de kader van de openbare verkoop werd aangehaald, evenmin was dit het geval bij het ondertekenen van de authentieke akte.*

*Dit wordt ook uitdrukkelijk door verweerster aangehaald in haar beslissing waarbij zij erop wijst dat bij de aankoop het behoud niet redelijkerwijs kon worden afgeleid uit beleidsdocumenten en dat de eis tot het behoud van bestaande gebouwen daarmee ingaat tegen de rechtmatige verwachtingen die de burger kan hebben op basis van het goedgekeurde beleidsplan van de gemeente. Des te meer indien verzoeksters beweren dat het kwestieuze pand reeds in 2004 in het monumentenplan was opgenomen.*

***Dit brengt met zich mee dat verzoekers tot tussenkomst, en bij uitbreiding geen enkele burger, op geen enkele wijze op de hoogte werden gebracht van de opname op een monumentenplan en de beperkingen die dit met zich zou meebrengen.***

*Er moet bovendien op worden gewezen dat de vroegere rechtsonzekerheid – waarbij de sloop en/of verbouwing van een pand dat opgenomen was in een niet openbare inventaris van het bouwkundig erfgoed, bij gebrek aan een decretale rechtsbasis onder het mom van motieven van goede ruimtelijke ordening werd geweigerd – door de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings, vergunningen- en handhavingsbeleid is beëindigd.*

*Door dit decreet dat onder meer het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads-, en dorpsgezichten wijzigt, is immers een sluitende regeling uitgewerkt voor de bescherming van waardevol erfgoed.*

*Omdat deze nieuwe regeling specifieke rechtsgevolgen bevat voor waardevol erfgoed, is er sprake van een gebonden bevoegdheid die geen ruimte meer laat voor enige*

*discretionaire beoordelingsbevoegdheid in hoofde van de vergunningverlenende overheid inzake cultuurhistorische aspecten van de vergunningsverlening.*

*De rechtsleer deelt de bevoegdheden van een overheid traditioneel in gebonden en discretionaire bevoegdheden. Publiekrechtelijke bevoegdheden zijn gebonden wanneer de wet de inhoud of het voorwerp van de beslissing bepaalt die het bestuur moet nemen, zodra de gestelde voorwaarden zijn vervuld. Van discretionaire bevoegdheden daarentegen is sprake wanneer aan een bestuur enige beoordelings- of beleidsvrijheid wordt toevertrouwd over de wijze waarop de toegekende bevoegdheid wordt uitgeoefend.*

*Er is sprake van een gebonden bevoegdheid wanneer de wet de inhoud of het voorwerp van de beslissing bepaalt die het bestuur **moet** nemen van zodra de gestelde voorwaarden vervuld zijn.*

*Aangezien er enkel sprake is van het monumentenplan – een beleidsplan – en er geen decretale of reglementaire van toepassing die voorwaarden oplegt – zoals het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten- en stadsgezichten – die een vergunningverlenende overheid binden, is er geen sprake van een gebonden bevoegdheid. De vergunningverlenende overheid beschikt in onderhavig geval over een discretionaire bevoegdheid en dient te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. Indien het voorgestelde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, zal de vergunning worden verleend.*

*Het advies van de GECK is niet-bindend. De GECK verleende een negatief advies omwille van de opname van de gekoppelde woning in het “monumentenplan”.*

*Doch is de betreffende woning niet beschermd als monument of archeologisch monument, noch opgenomen in een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht, noch in een voorlopig of definitief beschermd landschap of in een erfgoedlandschap, noch in een voorlopig of definitief aangeduide ankerplaats noch in een voorlopig of definitief beschermde archeologische zone. De GECK verwijst wel naar een “monumentenplan”, wat slechts een intern beleidsdocument is en geen juridische gevolgen heeft. Vervolgens beschikt de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag.*

*Verweerster benadrukt dit tevens in de bestreden beslissing waarin wordt gesteld dat het monumentenplan geen bindend of verordend karakter heeft en de criteria om als waardevol te worden aangeduid niet overeenstemmen met die van de officiële lijsten die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen. Het is een zeer ruimte inventaris waaruit een opportuniteit vanuit de sector monumentenzorg blijkt. Tevens benadrukt verweerster in de bestreden beslissing dat het advies van de GECK niet bindend is.*

*Bovendien benadrukt verweerster dat indien de gemeente van oordeel zou zijn dat inzake erfgoed een strenger beleid moet worden gevoerd op gewestelijk niveau, daartoe stappen hadden kunnen worden genomen om tot verordende bepalingen te komen die een grotere bescherming kunnen waarborgen. Zeker indien verzoeksters beweren dat het goed als sedert 2004 in het monumentenplan was opgenomen. Het goed ad dan ook sedert tien jaar kunnen worden beschermd of in de beleidsplannen worden opgenomen, wat niet is gebeurd.*

*Daarenboven wijst verweerster erop dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan enkel naar de inventaris van het Onroerend Erfgoed wordt verwezen. Indien verzoeksters daarentegen een actief beleid zouden voeren op basis van deze lijst kan worden verwacht dat deze wordt vermeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*

*Verwerende partij stelt uitdrukkelijk dat deze opportuniteit vanuit de sector monumentenzorg dient te worden afgewogen tegenover andere criteria.*

*Verweerster vermeldt dat prioritair naar de intrinsieke waarde van het pand dient te worden gekeken en naar de haalbaarheid van een restauratieve aanpak met herbestemming dient te worden afgewogen.*

*In de bestreden beslissing wordt gesteld dat globaal van een behoorlijke fysische toestand wordt uitgegaan maar dat er sprake is van ernstige vochtschade, scheuren in de muren, de zoldervloer die afhelt, enz.*

*Verweerster benadrukt dan ook dat gezien de toestand van het gebouw de waardevolle elementen bij een verbouwing nauwelijks zouden kunnen behouden blijven. Een zeer zware inspanning zou moeten worden geleverd om het betrokken gebouw nog te recupereren, vergelijkbaar voor wat wordt verwacht bij beschermde historische gebouwen.*

*Bovendien betreft het dan eerder een herbouw, waarbij weinig van het oorspronkelijke gebouw in stand zal worden gehouden en men tot een situatie komt waarbij een weinig oordeelkundige inplanting vlak aan de straat zou worden hernomen, terwijl het onroerend goed vooruit spring tegenover de rooilijn.*

*Verweerster oordeelt dan ook uitdrukkelijk in haar beslissing dat het aansturen op zeer ingrijpende verbouwingswerken niet in verhouding staan tot de waarde die het pand werkelijk heeft, aangezien dit net blijkt uit het feit dat het gebouw niet als beschermingswaardig is ingedeeld.*

*Bovendien stelt verweerster op het einde van haar beslissing dat de erfgoedwaarde te beperkt is, waardoor het niet in aanmerking komt voor bescherming, en **de bouwfysische toestand dermate slecht is dat het verhinderen van de afbraak geen meerwaarde biedt voor de plaatselijke ordening.** Verweerster motiveert dan ook afdoende in haar beslissing zelf waarom zij de stedenbouwkundige vergunning wenst te verlenen en bovendien blijkt uit het administratief dossier dat een studie werd doorgevoerd naar de haalbaarheid van een renovatie van het voormalig postgebouw. Deze studie dateert van 11 januari 2013. (STUK 15)*

*...*

*In eerste instantie hadden verzoekers tot tussenkomst een herbestemming van het gebouw tot meergezinswoning met zes ruime loften voor ogen. Vervolgens heeft het architectenbureau MA<sup>o</sup>MU Architecten een evaluatienota opgemaakt voor de mogelijke renovatie van het voormalig postgebouw.*

*Twee van de elementen die door het architectenbureau werden onderzocht, waren de ruimtelijke ordening en de bouwtechnische staat van de constructie. Men kwam tot de volgende vaststellingen:*

*...*

*De GECK mag dan wel van oordeel zijn dat het voormalig postgebouw een herbestemming dient te krijgen, toch blijkt dat dit niet haalbaar is. Het besluit van het architectenbureau luidde:*

...

**Hieruit blijkt dat een herbestemming van het voormalig postgebouw vrijwel niet realistisch is. Het pand is in slechte staat en is bovendien niet beschermd als onroerend erfgoed**, zodat het kan worden gesloopt. De slechte staat blijkt daarenboven uit de bijgevoegde stukken. (STUK 16)

Er kan dan ook geen schending van het formele, noch materiële motiveringsbeginsel worden vastgesteld, omdat uit de bewoordingen van de bestreden beslissing afdoende blijkt dat op basis van welke motieven de verwerende partij haar beslissing steunt.

Evenmin is het materiële motiveringsbeginsel niet geschonden, aangezien het monumentenplan slechts een intern beleidsdocument betreft en verweerster dan ook in feite en in rechte een juiste beslissing heeft genomen, dit rekening houdend met onderhavige argumentatie.

Bovendien heeft verweerster dan ook als een zorgvuldige overheid gehandeld, zoals dezelfde overheid geplaatst in dezelfde omstandigheden zou hebben gehandeld. Wegens bovenstaande redenering is er dan ook geen schending van het redelijkheidsbeginsel.

Daarenboven dient nog te worden opgemerkt dat **verzoeksters in hun verzoekschrift inhoudelijke kritiek levert op de motieven, zodat bijgevolg aan de formele motiveringsplicht is voldaan**.

...

**B.2 Tweede onderdeel: Schending van de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de schaal van het vergunde project, de visueel-vormelijke elementen, de hinderaspecten en het gebruiksgenot.**

...

- Geen belang bij dit middel

Bij het beoordelen van het tweede middel baseren verzoeksters zich enkel op twee bezwaarschriften.

Nochtans werden ondertussen **beide bezwaarschriften ingetrokken**.

Aangezien beide bezwaarschriften zijn ingetrokken, en dus niet langer bestaan, hebben verzoeksters dan ook geen belang bij het opwerpen van dit middel.

De heer Marcel Verheyen en mevrouw Arlette Theunis hebben op 6 mei 2014 hun bezwaarschrift dd. 23 juli 2013 ingetrokken.

Tevens hebben de heer en mevrouw Van Eeckhoudt – Demartelaere op 9 mei 2014 hun bezwaarschrift dd. 29 juli 2013 ingetrokken.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is dan ook onontvankelijk, daar verzoeksters geen voordeel hebben bij het opgeworpen middel.

- **De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening**

...

Voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt gekeken naar het perceel zelf en de omliggende percelen en de omgeving in een straal van circa 50 meter. Afhankelijk van het vooropgestelde project kan deze straal kleiner of groter zijn, zodat hierop moeilijk een afstand kan worden gekleefd.

Verzoeksters menen dat de maximaal toegelaten bouwdiepte van 12 meter zou worden overschreden en dat er reeds op het gelijkvloers een bouwdiepte van 15 meter is voorzien. Verzoeksters verwijzen niet naar enige regelgeving waarin deze vereiste van een bepaalde maximaal toegelaten bouwdiepte zou zijn opgenomen.

Vervolgens werd door verweerster getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

In de onmiddellijke omgeving enkele gebouwen worden aangetroffen die dieper op het perceel zijn opgetrokken, **achter de gebruikelijke bouwlijn.**

...

Aangezien de voorgevel van het vooropgestelde project opgetrokken wordt op de gebruikelijke bouwlijn en er in een bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers wordt voorzien, is dit aanvaardbaar, des te meer gezien de enkele opgetrokken gebouwen in de onmiddellijke omgeving achter de gebruikelijke bouwlijn. De achtergevels van deze laatste zullen vervolgens nog verder uitsteken ten aanzien van de omliggende gebouwen dan de achtergevel van het voorziene project.

Bovendien wijst verweerster in de bestreden beslissing erop dat er in de directe omgeving meerdere precedents van appartementsgebouwen voorkomen.

Bovendien kan worden verwezen naar het pand op bovenstaande foto, aangeduid met een oranje pijl. Hierbij valt duidelijk op te merken dat er wordt gebouwd, verder dan de beweerde bouwdiepte van 12 meter die niet zou mogen worden overschreden.

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat wat door verzoeksters wordt aangehaald in verband met de bewering dat uit de plannen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zou blijken dat de bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw ongeveer 1 meter minder zou bedragen en dit zou blijken uit het bezwaarschrift dd. 29 juli 2013, strookt niet met de werkelijkheid.

Verweerster stelt dan ook uitdrukkelijk in de bestreden beslissing dat de bouwdiepte op de eerste verdieping, in overeenstemming is met de diepte van het rechts aanpalende gebouw en het links aanpalende perceel dat nog niet is gebouwd, zodat deze diepte geenszins overdreven is. Vervolgens is zowel aan de formele als materiële motiveringsplicht voldaan, als aan de goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

Daarenboven dient nog te worden opgemerkt dat **verzoeksters in hun verzoekschrift inhoudelijke kritiek levert op de motieven, zodat bijgevolg aan de formele motiveringsplicht is voldaan.**

De in het bestreden besluit opgenomen motivering beantwoordt aan de vereiste van de door de artikelen formele motiveringswet opgelegde afdoende motivering waarin de juridische en feitelijke overwegingen zijn vermeld die eraan te grondslag liggen.

...”

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota nog:

“ ...

Inzake de bouwdiepte op de eerste verdieping dient vastgesteld te worden dat verweerster en tussenkomende partijen volkomen voorbij gaan aan de wettigheidskritiek van verzoeksters. Anders dan wat tussenkomende partijen stellen hebben verzoeksters niet

*aangevoerd dat de maximaal toegelaten bouwdiepte zou worden overschreden. Verzoeksters hebben immers aangevoerd dat het aangevoerde motief inzake de bouwdiepte op de eerste verdieping gesteund is op verkeerde en onvolledige feitelijke gegevens. In de bestreden beslissing wordt immers gesteld dat de bouwdiepte op de eerste verdieping van 13 meter in overeenstemming is met de diepte van het rechts aanpalende gebouw, terwijl de bouwdiepte op de eerste verdieping van het rechts aanpalende gebouw +/- 12 meter bedraagt. Dit blijkt uit de ingediende plannen ( zie onder meer grondplan, waarop rechts aanpalende woning is weergegeven (zwart ingekleurde gedeelte)). Voorhouden zoals tussenkomende partijen doen dat het standpunt van verzoeksters dat de bouwdiepte ongeveer 1 meter minder zou bedragen dan de bouwdiepte van de rechts aanpalende woning, niet zou stroken met de werkelijkheid, druist regelrecht in tegen de voorliggende plannen. Nu verweerster is uitgegaan van verkeerde feitelijke gegevens, kan zij niet in alle redelijkheid besluiten tot de aanvaardbaarheid van een bouwdiepte van 13 meter op de eerste verdieping.*

*De argumentatie van de tussenkomende partijen omtrent de aanwezigheid in de onmiddellijke omgeving van bebouwing achter de gebruikelijke bouwlijn is ten deze dan ook volkomen irrelevant. Ook valt niet in te zien hoe de aanwezigheid van appartementsgebouwen in de directe omgeving relevant zou kunnen zijn.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

##### Eerste onderdeel.

##### 1.1

De verzoekende partijen stellen dat de afweging in het bestreden besluit van de erfgoedwaarde niet overtuigend is en onvoldoende.

##### 1.2

In de bestreden beslissing besteedt de verwerende partij ruime aandacht aan het weigeringsmotief van de eerste verzoekende partij in eerste administratieve aanleg dat steunt op het negatieve advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie. Na vaststelling dat het Sint-Lukasarchief een lijst heeft opgemaakt 'architectonische en stedenbouwkundige analyse en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de fusiegemeente Kortenberg', dat het betrokken gebouw erin werd opgenomen als al bestaande in 1875 met legende T (traditionele architectuur) en code 3 (gedenkwaardig monument), dat de lijst geen bindend of verordenend karakter heeft en de criteria om als waardevol aangeduid te worden niet overeenstemmen met die van de officiële lijsten die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen, wordt gesteld dat het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie niet bindend is en het dient afgewogen te worden tegenover andere criteria. Vervolgens wordt overwogen dat de intrinsieke waarde van het pand moet afgewogen worden tegen de haalbaarheid van een restauratieve aanpak met herbestemming.

De verwerende partij vervolgt dat er sprake is van ernstige vochtschade, scheuren in de muren, de zoldervloer die afhelt, .. , en dat de waardevolle elementen bij verbouwing, gezien de toestand van het gebouw, nauwelijks zouden kunnen behouden blijven, dat er een zeer zware inspanning zou moeten geleverd worden om het betrokken gebouw nog te recupereren, vergelijkbaar voor wat verwacht wordt bij beschermde historische gebouwen, dat een dergelijke verbouwing veeleer het karakter van een herbouw krijgen, om tot een situatie te komen waarbij een weinig oordeelkundige inplanting vlak aan de straat zou hernomen worden.

De verwerende partij komt tot de conclusie dat het verhinderen van afbraak, en aldus aansturen op zeer ingrijpende verbouwingswerken niet in verhouding staat tot de waarde die het pand werkelijk heeft, wat ook blijkt uit het feit dat het gebouw niet als beschermingswaardig is ingedeeld. De verwerende partij overweegt verder nog dat de aanvraag wel zou kunnen geweigerd worden om reden van wenselijkheid vanuit een ander beleidsveld, maar dat hier de cultuurhistorische en maatschappelijke gevolgen van de afbraak niet opwegen tegen de wenselijkheid om een natuurlijke dynamiek in de ontwikkeling, vernieuwing en invulling van de bestaande woongebieden ruimte te geven en dat gezien de ligging in een stationsomgeving een dergelijke vernieuwing met verdichting gewenst is.

Uit die overwegingen blijken op duidelijke en afdoende wijze de redenen van de verwerende partij om, ondanks het negatieve advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie, toch een vergunning te verlenen voor afbraak en nieuwbouw.

### 1.3

De verzoekende partijen houden voor dat in de bestreden beslissing foutief wordt gesteld dat het betrokken gebouw nog niet in het gemeentelijk monumentenplan was opgenomen ten tijde van de aankoop. Juist is dat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat de stelling van de beroepsindiener dat bij de aankoop het behoud niet redelijkerwijs kon afgeleid worden uit de bestaande beleidsdocumenten, kan onderschreven worden. Bovendien maakt deze passus geen deel uit van de afweging door de verwerende partij van de erfgoedwaarde van het betrokken gebouw tegenover haalbaarheid van een restauratieve aanpak met herbestemming. Het blijkt derhalve niet dat de passus die de verzoekende partijen bekritisieren op enige wijze doorslaggevend is geweest bij de beoordeling van de beslissing.

### 1.4

De argumentatie van de verzoekende partijen dat de beoordeling van de kost van de restauratieve aanpak steunt op veronderstellingen, die zonder verdere motivering voor waar worden aangenomen en dat het bestreden besluit geen enkele aanwijzing bevat over de werkelijke of intrinsieke waarde, kan evenmin gevolgd worden.

Uit diverse overwegingen in de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de verwerende partij uitgaat van het gegeven dat het betrokken pand een erfgoedwaarde vertegenwoordigt - mede op basis van opname ervan in de lijst door het Sint-Lukasarchief - doch niet in die mate dat het is beschermd als monument of opgenomen op de Inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er wordt tevens aangegeven dat de waarde zodanig is, dat de aanvraag zou kunnen geweigerd worden om reden van wenselijkheid vanuit een ander beleidsveld. Tevens wordt uitdrukkelijk aangegeven waarom de intrinsieke waarde niet opweegt tegen de haalbaarheid van een restauratieve aanpak met herbestemming, met name bestaande ernstige gebreken waarvan er een aantal uitdrukkelijk worden opgesomd, en het niet kunnen behouden van waardevolle elementen door de noodzaak aan ingrijpende verbouwingswerken.

De formele motiveringsplicht heeft onder meer tot doel om belanghebbenden een zodanig inzicht te geven in de motieven van die beslissing zodat zij in staat zijn terdege te oordelen of het zin heeft zich tegen die beslissing te verweren met de middelen die het recht hen verschaft. Aan die vereiste is voldaan. De eisen van de formele motiveringswet reiken echter niet zover dat de motieven van een beslissing moeten gemotiveerd worden.

### 1.5

De verzoekende partijen bekritisieren nog de overweging in de bestreden beslissing die betrekking heeft op de "weinig oordeelkundige inplanting" van de bestaande bebouwing "vlak aan de straat",

stellende dat dit geen argument kan zijn om de restauratie van een gedenkwaardig monument af te wijzen.

Deze overweging kan echter niet afgesplitst worden van het geheel van overwegingen in de bestreden beslissing die betrekking hebben op het ongunstig advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie. De door de verzoekende partijen bekritiseerde passus maakt wel deel uit van het geheel van de overwegingen, maar er kan niet gesteld worden, zoals de verzoekende partijen doen, dat deze overweging ertoe heeft geleid dat de restauratie van de bestaande bebouwing werd afgewezen.

#### 1.6

In de mate dat de verzoekende partijen nog stellen dat erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing als aspect van goede ruimtelijke ordening, bij de beoordeling van de aanvraag diende betrokken te worden, is hiervoor reeds vastgesteld dat de verwerende partij ruime aandacht heeft besteed aan dit aspect. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de motieven in de bestreden beslissing aangaande dit aspect foutief zijn of kennelijk onredelijk.

#### 1.7

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

### 2.

Tweede onderdeel.

#### 2.1

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij er ten onrechte van uitgaat dat de bouwdiepte van de eerste verdieping van het aangevraagde (13 meter) in overeenstemming is met de bouwdiepte van het rechts aanpalend gebouw, gezien er een verschil tussen beide gebouwen bestaat in bouwdiepte van 1 meter. In essentie voeren de verzoekende partijen derhalve aan dat de verwerende partij is uitgegaan van foutieve gegevens.

De exceptie van de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen geen belang hebben om dit middel aan te voeren, kan niet aangenomen worden. De exceptie steunt op het feit dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting verwijzen naar een bezwaarschrift dat naderhand zou ingetrokken zijn. In het middel wordt echter enkel naar het bezwaarschrift verwezen omdat er in wordt aangegeven dat het rechts aanpalend perceel een bouwdiepte heeft van 12 meter. De essentie van het middel is echter dat de bestreden beslissing steunt op foutieve gegevens.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de bouwdiepte van 13 meter op de eerste verdieping “in overeenstemming is met de diepte van het rechts aanpalende gebouw”. Uit deze overweging kan niet afgeleid worden dat de verwerende partij er is van uitgegaan dat de bouwdiepte van het rechts aanpalend perceel eveneens 13 meter bedraagt, terwijl het slechts 12 meter bedraagt. Er kan dus op grond van de voormelde overweging evenmin worden vastgesteld dat de bestreden beslissing steunt op foutieve gegevens.

#### 2.2

De verzoekende partijen voeren nog aan dat de verwerende partij is voorbijgegaan aan de bezwaarschriften waarin problemen inzake “privacy, hinderaspecten en gebruiksgenot” aan bod kwamen en aan het gevolg dat de eerste verzoekende partij daaraan heeft gegeven.

Om de redenen aangehaald bij de bespreking van het eerste middel, kan niet ingezien worden welk belang de verzoekende partijen kunnen hebben bij het aanvoeren van een schending die betrekking heeft op ingediende bezwaren door derden.



In de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren dat de verwerende partij is voorbijgegaan aan het standpunt van de eerste verzoekende partij, kan worden verwezen naar de bespreking onder randnummer 2.2 van het eerste middel.

3.

Het tweede onderdeel wordt verworpen.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Michel CLEMENS is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
   met bijstand van  
Katrien VISSERS,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ