

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0099 van 13 oktober 2015

in de zaak RvVb/1415/0580/SA/0565

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Isabelle COOREMAN en Matthias VALKENIERS
kantoor houdende te 1082 BRUSSEL, Acces Building, Keizer Karellaan
586, bus 9
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 mei 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 2 april 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Tom MARTENS tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 1 december 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer Tom MARTENS, hierna de aanvrager genoemd, een verkavelingsvergunning zonder wegeaanleg onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van 6 loten voor ééngezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9660 Elst (Brakel), Terwalle zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 100C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 september 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias VALKENIERS die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerend partij, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 18 juli 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning zonder wegeaanleg voor *“het verkavelen van 6 loten voor ééngezinswoningen”*.

Een eerdere aanvraag voor het verkavelen van het terrein in 6 loten voor open bebouwing werd ingetrokken door de aanvrager op 22 juli 2014.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

De aanvraag heeft betrekking op de sloop van een in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen hoeve. Het perceel is gelegen binnen de aangeduide ankerplaats ‘Zwalmvallei van Nederbrakel tot Nederzwalm’, vastgelegd bij Ministerieel Besluit van 26 februari 2014, en binnen de relictzone ‘Zwalmstreek’.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 juli 2014 tot en met 29 augustus 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De Vlaamse Milieumaatschappij verleent op 21 augustus 2014 volgend ongunstig advies:

“ ...

Er wordt een infiltratiegracht aangelegd van 28.200 l en een infiltrerend oppervlak van 90 m². De hemelwaterafvoer van 5 van de 6 nieuwe woningen is aangesloten op deze gracht. Die van de 6de woning is voorzien, rechtstreeks in een bestaande open gracht. In tegenstelling tot de vorige aanvraag wordt het hemelwater dat op de wegenis valt, opgevangen in een straatgoot en rechtstreeks afgevoerd naar de openbare riolering. In de vorige aanvraag waterde de weg af naar de onverharde randzone. Er is dus niet meer voldaan aan de GSV want ook deze verharding moet conform de GSV gecompenseerd worden.

...

*De aanvraag wordt **ongunstig** geadviseerd. De plannen moeten aangepast worden rekening houdende met volgende voorwaarde:*

- *Alle verhardingen moeten conform de GSV afwateren. De private weg mag niet rechtsreeks afwateren naar de openbare riolering. Het afstromende hemelwater moet maximaal ter plaatse geïnfiltreerd worden conform de GSV.*

...”

De Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO) brengt op 25 september 2014 een ongunstig advies uit en stelt hierin dat de hoeve is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en bijgevolg een belangrijke erfgoedwaarde heeft. Daarnaast verwijst de GECORO naar het ongunstig advies van het driepartijenoverleg, maakt zij een opportuniteitsstoets van de private toegangsweg en stelt zij dat de toekomstige eigenaars een niet te voorziene kost erven inzake het onderhoud van nutsleidingen, de private weg, de dienstriolering en de buffer/infiltratiegracht. Tot slot wijst zij er op dat de infiltratiegracht en dienstriolering niet in agrarisch gebied kunnen gelegd worden, maar in het woongebied moeten voorzien worden.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 3 oktober 2014 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria. Deze inventaris geeft een overzicht van de cultuurhistorische waardevolle sites.

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw/ gebouwencomplex zijn:

Hoeve zogenaamd “Hof te(r) Walle”, ook zogenaamd “Hof Van den Broecke” naar de eigenaars sinds circa 1900.

Achterin gelegen grote semi-gesloten hoeve met toegangsweg ten noorden en naar verluidt voorheen omgracht, in oorsprong minstens opklimmend tot de 18de eeuw, volledig herbouwd circa 1870. Bakstenen hoevegebouwen met pannen bedaking. Jaartal 1872 boven op versierde poortstijl in noordgevel van de dwarsschuur, wellicht verwijzend naar de heropbouwperiode. Deels gekasseide rechthoekige binnenplaats.

Ten noorden, heden gewit boerenhuis van acht traveeën onder overstekend pannen zadeldak. Erfgevel (zuiden) met storend verbrede vensters. Verbredende hardstenen deurstoep van 5 treden. Twee westelijke traveeën van vroeger melkhuis en knechtenwoning met tussenniveau. Achtergevel met gerecupereerde vensterluiken en koperen deurklink. Drie huiskelders met bakstenen troggewelven op ijzeren liggers.

Ten oosten, langsschuur van acht traveeën onder zadeldak; gevels geritmeerd door lisenen; twee rondbogige spaarvelden met schuurpoort en een rond zolderluik in beide puntgevels.

Ten zuiden, koeienstallen onder schilddak. Erfgevel met centraal uitspringend deurrisaliet verhoogd met puntvormig dakvenster.

Ten westen, naast oude gekasseide erfdoorrit, losstaande paardenstallen onder zadeldak; korbogige wagen- en veldpoort. Noordelijke puntgevel idem als puntgevels vans langsschuur.

Het goed in kwestie beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen.

De aanvraag is tevens gelegen in de aangeduide ankerplaats 'Zwalmvallei van Nederbrakel tot Nederzwalm', vastgelegd bij Ministerieel Besluit van 26 februari 2014. De ankerplaats is definitief aangeduid omwille van de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en de ruimtelijk-structurende waarde.

De erfgoedwaarden van de hoeve worden ondersteund en versterkt door de gave, waardevolle landelijke omgeving waarin het gelegen is. Vice versa maakt de hoeve onderdeel uit van het waardevolle, kleinschalige cultuurlandschap en bepaalt het mede de erfgoedwaarden van de aangeduide ankerplaats.

De hoeve is ruimtelijk-structurend in de dorpskern van Elst en in het omliggende landschap. De weg waaraan het gebouw gelegen is vernoemd naar deze historische hoeve. De hoeve is beeldbepalend in het straatbeeld en vervult een bakenfunctie, zowel binnen het dorpsbeeld als voor de landelijke omgeving. Dergelijke beeldbepalende hoeves bepalen in grote mate lokaal de identiteit en het karakter van de kleinere, doch waardevolle erfgoedlocaties binnen de aangeduide ankerplaats, zoals hier in de dorpskern van Elst.

Door het perceel te verkavelen, zou niet enkel het waardevolle bouwkundig erfgoed verdwijnen, maar ook de historische configuratie van deze hoeve met omliggende weilanden en toegangsweg op de rand van de dorpskern. De hoeve is diep in het landschap ingeplant en omgeven door brakke weilanden. Dit weilandcomplex wordt gekenmerkt door zijn kleinschaligheid, de vele sloten en microreliëf, met relictten van halfnatuurlijke graslanden. Door het volledige perceel te verkavelen, verdwijnen een deel van deze waardevolle graslanden en wordt een deel van het historisch open, agrarisch gebied ingenomen. Tevens zou de historische zichtas vanuit de dorpskern van Elst naar de glooiende beekvallei en naar het achterliggende, hoger gelegen landschap verdwijnen bij een verkaveling van dit perceel.

Het slopen van dit bouwkundig erfgoed en het inrichten van een verkaveling op deze locatie zou dit huidige, gave landschapsbeeld drastisch wijzigen.

Rekening houdende met bovenstaande elementen heeft de sloop van de hoeve en het verkavelen van de site ook een negatieve impact op de erfgoedwaarden van de aangeduide ankerplaats.

Gelet op de bovenstaande omschrijving en argumenten menen wij dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan. We zijn van oordeel dat een passende herbestemming met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouwencomplex en van de omgeving, bvb. als meergezinswoning, mogelijk is. Aangezien het pand in de inventaris van het

bouwkundig erfgoed is opgenomen, geven we ook mee dat er een gedeeltelijk vrijstelling van de EPB-eisen geldt voor dit pand (cfr. definitieve goedkeuring van de Vlaamse regering van 09 mei 2008 en het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering (BS 11 juni 2008) tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen, wat betreft de invoering van de haalbaarheidsstudie voor alternatieve energiesystemen).

De sloop is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

...

De brandweer van Brakel brengt op 27 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ingewonnen op 21 oktober 2014, maar heeft geen advies ontvangen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel weigert op 1 december 2014 de verkavelingsvergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen aan de rand van de dorpskern van Elst.

De aanvraag is tevens gelegen aan de rand van het woongebied met landelijk karakter in een landelijke omgeving.

In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bevinden zich enkele vrijstaande woningen, de dorpsschool en een hoeve.

Op het terrein zelf bevindt zich een oude hoeve.

Deze hoeve is opgenomen in de ‘Inventaris van het bouwkundig erfgoed’ met volgende omschrijving:

...

Het terrein helt af in zuidelijke richting én naar de voorliggende weg. In de onmiddellijke omgeving komen vrij steile hellingen voor.

Het terrein kent een matige tot hoge en achteraan zelfs zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen.

De voorliggende aanvraag betreft het slopen van de hoeve en het verkavelen van het terrein in 6 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen.

De huidige private toegangsweg op het terrein (ten noorden) blijft privaat en wordt ten behoeve van de ontsluiting van de loten een 20-tal meter verlengd. De oude kasseiverharding wordt vervangen door asfalt.

Loten 1A-2A-3A-4A-5A en 6 zijn bestemd voor eengezinswoningen. Nevenfuncties complementair aan het wonen zijn toegelaten.

Lot7 is een private toegangsweg die behouden blijft in ontworpen toestand.

Loten 1B, 2B, 3B, 4B en 5B zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en worden uit de verkaveling gesloten. Op deze loten wordt een private riolering en infiltratie-/buffergracht voorzien achter de loten 2A, 3A, 4A en 5A.

...

De loten 1B, 2B, 3B, 4B en 5B worden uit de verkaveling gesloten. De kavels palend aan deze loten worden eigenaar van deze aanpalende uitgesloten loten. Zij moeten instaan voor het onderhoud van de infiltratie-/buffergracht.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling van dit terrein vormt een aanzet voor de verdere ontwikkeling van het landelijke woongebied ten zuiden van de Ommegangstraat.

In de aanvraag is reeds voorzien dat lot 7 kosteloos zal worden afgestaan indien een openbare weg dient aangelegd te worden voor toekomstige ontwikkelingen.

Dit landelijke woongebied ten zuiden van de Ommegangstraat heeft een hellend karakter en sluit met zijn open karakter aan bij het achterliggende open agrarisch gebied.

Omwille van het gave en waardevolle open karakter van dit gebied én bovendien de hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen die daar aanwezig is, is een ontwikkeling van dit landelijke woongebied ten zuiden van de Ommegangstraat beleidsmatig niet gewenst.

De hoeve op het terrein is opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het goed beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen.

De aanvraag is tevens gelegen in de aangeduide ankerplaats 'Zwalmvallei van Nederbrakel tot Nederzwalm'.

De erfgoedwaarden van de hoeve worden ondersteund en versterkt door de gave, waardevolle landelijke omgeving waarin ze gelegen is. Omgekeerd maakt de hoeve deel uit van het waardevolle, kleinschalige cultuurlandschap en bepaalt ze mee de erfgoedwaarden van de aangeduide ankerplaats.

De hoeve is ruimtelijk-structurend in de dorpskern van Elst en in het omliggende landschap. De hoeve is beeldbepalend in het straatbeeld en vervult een bakenfunctie, zowel binnen het dorpsbeeld als voor de landelijke omgeving. Dergelijke beeldbepalende hoeves bepalen in grote mate lokaal de identiteit en het karakter van kleinere, doch waardevolle erfgoedlocaties binnen de aangeduide ankerplaats, zoals hier in de dorpskern van Elst.

Door het perceel te verkavelen, zou niet enkel het waardevolle bouwkundig erfgoed verdwijnen, maar ook de historische configuratie van deze hoeve met omliggende weilanden en toegangsweg op de rand van de dorpskern. Het gave landschapsbeeld zou drastisch gewijzigd worden. Het slopen van de hoeve en verkavelen van het terrein zal bijgevolg ook een negatieve impact hebben op de erfgoedwaarden van de aangeduide ankerplaats.

Het goed heeft voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie ipv afbraak.

Het college sluit zich dan ook aan bij het advies van Onroerend Erfgoed dd 3 oktober 2014 waarin zij de sloop ongunstig adviseren en van oordeel zijn dat een passende herbestemming met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouwencomplex en van de omgeving, bvb. als meergezinswoning, mogelijk is.

De voorziene private weg is te smal om later volledig te kunnen uitrusten in het kader van eventuele aansluitende ontwikkelingen in de omgeving. Een reguliere verkeerscirculatie zou hier moeilijk zijn.

De ruimte voorzien voor het plaatsen van vuilnisbakken en postbussen langs de private weg is te beperkt en zal bijgevolg aanleiding geven tot hinder voor de bewoners.

De infiltratiegracht en de dienstriolering worden aangelegd in functie van een nieuwe ontwikkeling in het woongebied, maar worden zelf voorzien in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dergelijke voorzieningen in functie van nieuwe ontwikkelingen in het woongebied, dienen eveneens in het woongebied voorzien te worden!

Wat betreft de vraag van de GECORO of de loten 2A, 3A, 4A en 5A kunnen beschouwd worden als liggend aan een uitgeruste weg en of voor deze loten rechtsgeldige bouwvergunningen zouden kunnen verleend worden, kunnen we verwijzen naar art. 3

van het 'Besluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting':

...

CONCLUSIE

Er wordt bijgevolg een ongunstig advies verleend aan deze aanvraag om bovenvermelde redenen. Eventueel kan een passende herbestemming van de hoeve met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouwencomplex en van de omgeving, bvb. als meergezinswoning, overwogen worden. Het is aangewezen dit dossier dan voorafgaandelijk te bespreken met Onroerend Erfgoed en de gemeente.

Algemene Conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Het college verleent een ongunstig advies aan deze aanvraag.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning.

...”

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 9 januari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij geeft in zijn advies aan dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat, aangezien het hemelwater dat op de te vernieuwen private wegenis valt, opgevangen wordt in een straatgoot en rechtstreeks afgevoerd wordt naar de openbare riolering in plaats van overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening maximaal ter plaatse te infiltreren.

Daarnaast stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het voorzien van een infiltratievoorziening binnen het landschappelijke waardevol agrarisch gebied een legaliteitsbelemmering vormt voor het verlenen van de vergunning.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt verder in zijn verslag dat het privaat karakter van de wegenis de aanvraag niet ontslaat van een advies van de gemeenteraad. Aangezien er geen gemeenteraadsbeslissing aanwezig is in dit dossier, vormt dit een juridische belemmering voor het verlenen van de vergunning.

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en het advies van Onroerend Erfgoed wordt het volgende gesteld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“Voorliggend project beoogt enerzijds de sloop van een grote semi-gesloten hoeve, gelegen in een woongebied met landelijk karakter tegen de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied, aan de zuidelijke rand van de dorpskom van Elst, en anderzijds de verkaveling van het terrein in 6 loten voor de oprichting van open eengezinswoningen.

Het bestaande gebouwengeheel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De erfgoedwaarde van de hoeve wordt versterkt door wisselwerking met de gave, waardevolle landelijke omgeving waarbinnen ze gelegen is, erkend als ankerplaats.

Uit het advies van Onroerend Erfgoed van 3 oktober 2014 blijkt dat het goed nog steeds beantwoord aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen. De hoeve

is ruimtelijk-structurend in de dorpskern van Elst en in het omliggend landschap; ze is beeldbepalend in het straatbeeld en vervult een bakenfunctie, zowel binnen het dorpsbeeld als voor de landelijke omgeving. Onroerend Erfgoed denkt in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak, en meent dat een passende herbestemming met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouwencomplex en de omgeving mogelijk is. Dit standpunt werd integraal bijgetreden door het gemeentebestuur.

De bestaande hoeve, diep in het landschap ingeplant en omgeven door weilanden, maakt ontegensprekelijk een wezenlijk deel uit van het landschap en bepaalt in belangrijke mate mee de identiteit van de dorpskern van Elst.

De historische hoeve maakt een perfecte overgang tussen de woonzone van de kern en het omgevende landelijke gebied.

De uitstraling van het voormalige erf met het woonhuis, de dienstgebouwen -stallen en schuren- samen met de nog aanwezige groenbeplanting en erfaanleg, vormt in belangrijke mate mee het beeld van het landelijk dorp.

De sloop van deze hoevegebouwen zou onvermijdelijk een minwaarde betekenen voor de leef- en beeldkwaliteit van de omgeving, en zou het huidige gave landschapsbeeld drastisch wijzigen.

Aansluitend wordt geoordeeld dat de voorgestelde nieuwe ontwikkeling zich niet op kwestieuze bouwplaats inpast en er niet in slaagt zich te integreren binnen de omgeving. Het nieuwe ontwerp voorziet in een klassieke verkaveling van 6 middelgrote bouwloten, bestemd voor eengezinswoningen in open verband. De loten kennen standaard voortuinstroken van 5 m en bouwvrije zijdelingse stroken van 4 m. De woningen worden opgebouwd uit een gabariet bestaande uit 2 bouwlagen onder plat of hellend dak met bouwdieptes op de verdieping tot 12 m.

Het verkavelingsontwerp houdt in voorliggend geval onvoldoende rekening met de specifieke plaatselijke context. Dergelijke verkaveling is gangbaar in of onmiddellijk aansluitend op woonkernen. De bouwplaats echter sluit morfologisch niet direct aan op de dorpskern. Het gaat om het laatste perceel op de grens tussen woongebied en landbouwgebied, in een omgeving die nog open is en omringd door weilanden. Er is geen referentie met de historiek van de site, noch met de eigenheid van het dorp. Door de geplande verkaveling wordt het evenwicht van het gebied verstoord, verdwijnt de landschappelijke samenhang.

De aanvraag kan momenteel vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaard worden. Er wordt immers op deze beeldbepalende plek, in de overgang tussen dorp en open landschap een verkaveling voorzien die atypisch is voor deze plek, een toestand die vanuit ruimtelijk oogpunt beduidend minder kwalitatief is dan de bestaande toestand.

Het voorgestelde past zich niet in binnen deze omgeving en kan het verlies aan erfgoedwaarde niet verantwoorden.

De visie van Onroerend Erfgoed en het gemeentebestuur in deze wordt gevolgd.

Bijkomend dienen cruciale bemerkingen gemaakt ten opzichte van het voorliggende ontwerp, in het bijzonder aangaande de geplande wegenis, het mobiliteitsaspect, en de inpasbaarheid binnen de globale verdere ontwikkeling van het nog onaangesneden landelijk woongebied ten zuiden van de Ommegangstraat.

De nieuw aan te leggen wegenis werd met een breedte van 4 m door de brandweer als voldoende toegankelijk bevonden voor de interventiediensten. Echter kan niet anders dan vastgesteld dat een breedte van 4 m breed (straatgoot inbegrepen) zeer beperkt is. Het betreft een doodlopende wegenis van ca. 87 m lang die 4 woningen dient te

ontsluiten. Er wordt niet voorzien in een pijpenkop of gelijkaardige eindinfrastructuur. Keren van wagens zal enkel mogelijk zijn door gebruik te maken van de voortuinstroken/opritten.

Er wordt niet voorzien in parkeerplaatsen voor bezoekers, hoewel het evenmin mogelijk is ter hoogte van de bouwplaats langsheen Terwalle te parkeren, daar deze straat een lokale landelijke weg betreft, 1 betonvak met naastliggend onverharde zijbermen met deels open en deels ingebuisde grachten.

Verwacht kan worden dat de voortuinstroken volledig verhard zullen worden, alsmede de tussenliggende groenstrook van 1 m (tussen wegenis en voortuinstroken). Dan nog blijft de smalle uitvoering van de weg parkeer- en manoeuvreerproblemen opleveren. De door de brandweer gevraagde minimale draaistraal van 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant lijkt niet gehaald.

Eandis deelde in haar offerte van 24 juni 2014 mee dat minstens een vrije, openbare ruimte met een breedte van 1,50 m langs beide zijden van de straat op het openbaar domein tussen de 2 rooilijnen dient voorzien te worden waarin de leidingen en kabels aangelegd worden; dat op het einde van een pijpenkop eveneens een vrije openbare ruimte van 1,5 m dient voorzien te worden. Het voorliggende ontwerp voldoet niet aan deze gestelde bemerking.

Daarbij dient in overweging genomen dat bij de woningen nevenfuncties toegelaten worden tot 30% van de vloeroppervlakte van de woning, wat in se functies mogelijk maakt die bijkomend verkeer in de verkaveling aantrekken. De voorgestelde ontsluiting is te beperkt ontworpen en wordt onvoldoende geschikt bevonden om de vervoersbewegingen aan te kunnen.

Een belangrijk element hierbij is zeker dat op termijn niet kan uitgesloten worden dat aan de noordelijke zijde van de verkaveling (op de percelen nummers 101K en 101N) bijkomende loten gecreëerd worden, die eveneens zullen aansluiten op de nieuwe wegenis.

Er dient verder rekening gehouden met het gegeven dat de bouwplaats aansluit op het ruimere nog niet aangesneden woongebied ten zuiden van de Ommegangstraat. Een project op het huidige terrein is moeilijk los te zien van de gewenste ontwikkeling van de grotere zone. Een ontwikkeling op het voorgestelde terrein dient bij voorkeur ingepast binnen een globale visie voor de ontwikkeling van het aansluitende landelijk woongebied.

Voorliggend voorstel brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. Uit wat voorafgaat dient besloten dat de aanvraag zowel om legaliteits- als opportuniteitsoverwegingen dient geweigerd te worden.

...

De aanvrager bezorgt op 5 maart 2015 een schriftelijk antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Na de hoorzitting van 10 maart 2015 beslist de verwerende partij op 2 april 2015 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“1. Feitelijke en juridische gronden

...

1.5. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gesitueerd aan de zuidelijke rand van de landelijke dorpskom van Elst, een deelgemeente op een heuvelrug ten noordwesten van Brakel. De bouwplaats bevindt zich langsheen Terwalle, een lokale gemeenteweg, op een 250-tal van de kerk

waarrond zich de historische kernbebouwing bevindt.

Het terrein is het laatste bebouwde terrein langs Terwalle komende van het centrum van Elst; de bouwplaats ligt aan de grens met het zuidelijk gelegen landschappelijk waardevol landbouwgebied.

Het bouwterrein betreft het kadastrale perceel nr. 100C dat een oppervlakte beslaat van 4.470 m² en met een breedte van ca. 49 m paalt aan Terwalle. Het perceel helt af naar het zuiden en naar de voorliggende wegenis.

Het terrein is momenteel bebouwd met een semi-gesloten hoeve, bestaande uit meerdere bestanddelen en ingeplant rond een rechthoekige binnenplaats waarbij het woonhuis ten noorden ingeplant is. De bestaande bebouwing is eerder diep op het terrein ingeplant, de dichtste bebouwing bevindt zich op ca. 27 m van de voorste perceelsgrens, en is bereikbaar via een noordelijk gelegen toegangsweg. Het gebouwencomplex werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Voorliggende aanvraag voorziet in de sloop van alle bestaande bebouwing en de verkaveling van het terrein in 6 loten voor open bebouwing.

Volgens het verkavelingsplan worden 2 kavels gericht naar Terwalle, de 4 andere kavels zijn toegankelijk via de noordelijke toegangsweg die heraangelegd, verlengd en verbreed wordt. Deze wegenis blijft privaat.

...

De hoofdgebouwen zijn bestemd voor eengezinswoningen.

...

De meest zuidelijke strook van het perceel is over een breedte van ca. 3,0 m gelegen binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze strook wordt opgedeeld in de loten 1B, 2B, 3B, 4B en 5B die uit de verkaveling worden gesloten doch mee verkocht worden met de aanpalende kavels. In deze strook wordt een private riolering en een infiltratie-/buffergracht voorzien, te onderhouden door de aanpalende eigenaars.

...

2. Motivering

2.1. De Watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Verwacht wordt dat de geplande verkaveling van 6 kavels geen schadelijke invloed zal hebben op de waterhuishouding in de omgeving, mits de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater strikt worden nageleefd.

Het ontwerp voorziet een infiltratiegracht van 28.200 liter met een infiltratieoppervlakte van 90 m² (60 m lang op 1,5 m breed), waarop de hemelwaterafvoer van 5 van de 6 nieuwe woningen wordt aangesloten.

Uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij dd. 21 augustus blijkt dat de aanvraag niet voldoet aan de gewestelijke verordening, aangezien het hemelwater dat op de te vernieuwen private wegenis valt opgevangen wordt in een straatgoot en rechtstreeks afgevoerd wordt naar de openbare riolering. Conform de gewestelijke verordening moet maximaal ter plaatse geïnfiltreerd worden, tenzij afdoende anders gemotiveerd, ook de verharding van de wegenis moet conform de verordening gecompenseerd worden. De aanvraag doorstaat op dit vlak de watertoets niet, wat evenwel kan geremedieerd

worden door het opleggen van een voorwaarde.

Een gescheiden afvoer van afvalwater en overloop hemelwater is vereist. Elke woongelegenheden dient uitgerust met een hemelwaterput en het opvangen hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden. Verhardingen voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar onverharde randzones. De overeenstemming van de individuele woningen met de gewestelijke verordening wordt geëvalueerd naar aanleiding van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Hierbij dienen tevens de adviezen van VMM en TMVW terzake nageleefd worden.

Mits het hemelwater dat op de wegenis valt geïnfiltreerd wordt conform de hemelwaterverordening zal dit project de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet schaden.

Appellant heeft het dossier aangevuld met een typedwarsprofiel dat voldoet aan deze bepalingen.

2.2 De MER-toets

...

2.3 De juridische aspecten

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

De aanvraag is, voor wat betreft de voorgestelde verkaveling van 6 loten voor ééngezinswoningen gelegen binnen een woongebied met landelijk karakter, principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Echter is de meest zuidelijk gelegen strook van het terrein met een afstand van ± 3 m gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In deze strook wordt een infiltratiegracht aangelegd.

Er kan niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat de aanleg van de voorziene infiltratievoorziening niet in functie staat van de landbouw, noch binnen het toepassingsgebied valt van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling. Het ontbreekt dan ook aan rechtsgrond om een dergelijke ingreep binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te vergunnen.

Alle aanhorigheden bij de verkaveling dienen volledig voorzien te worden binnen de zone woongebied.

Als voorwaarde dient dan ook opgelegd te worden dat de noodzakelijke infiltratievoorziening volledig binnen woongebied dient aangelegd.

Aangezien de hier voorziene wegenis niet bedoeld is om gevoegd te worden bij de openbare wegenis maar privaat blijft, is geen advies van de gemeenteraad noodzakelijk.

De bestaande private weg kwalificeert eenduidig als een voldoende uitgeruste weg, zoals bedoeld in artikel 4.3.5 VCRO. De bestaande private weg wordt uniform naar een 4 m brede weg aangepast, wat zowel vanuit praktisch als juridisch oogpunt voldoende breed is. Op de plannen is 2 keer een zone van 3 m lang op 0,8 m diep aangeduid in functie van tellers, brievenbussen en huisvuil. Ook dit geeft mee aan dat het hier wel degelijk om een private weg gaat.

Onroerend Erfgoed verleende een ongunstig advies aangaande de sloop van hoeve,

opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en het verkavelen van de site, binnen een aangeduide ankerplaats.

Onroerend Erfgoed stuurt eerder aan op behoud en renovatie. De sloop is volgens deze dienst niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Zoals deze dienst terecht aanhaalt is dit advies niet bindend. De vergunningverlener kan gemotiveerd afwijken van het advies.

De beoordeling omtrent het al dan niet bijtreden van het advies van Onroerend Erfgoed wordt gevoerd onder rubriek 2.4 (de goede ruimtelijke ordening).

In het advies van Onroerend Erfgoed wordt melding gemaakt van een mogelijk juridisch probleem, omwille van de ligging van een trage weg op het perceel die zou verkaveld worden.

Bij nazicht blijkt dat het gedeelte van buurtweg nr. 31 die eerder door het perceel liep werd afgeschaft, met name bij de wijziging beslist door de gemeenteraad van Brakel op 12 juli 1905 en goedgekeurd door de deputatie op. 5 januari 1906. De voorgestelde verkaveling brengt geen trage wegen in het gedrang.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project beoogt enerzijds de sloop van een grote semi-gesloten hoeve, gelegen in een woongebied met landelijk karakter tegen de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied, aan de zuidelijke rand van de dorpskom van Elst, en anderzijds de verkaveling van het terrein in 6 loten voor de oprichting van open eengezinswoningen.

Het bestaande gebouwengeheel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De erfgoedwaarde van deze hoeve is gelet op de toestand van de gebouwen niet meer van die aard dat nog aan behoud en renovatie van dit geheel kan gedacht worden. Dit blijkt onder meer uit het door appellant neergelegd fotomateriaal.

Een sloop van de bestaande, sterk verweerde gebouwen in functie van het verkavelen van dit terrein kan dan ook aanvaard worden. De hier voorgestelde verkaveling zal ruimtelijk een kwalitatieve invulling vormen voor dit terrein.

Het standpunt van de gemeente en van Onroerend Erfgoed wordt dan ook niet bijgetreden.

Voor wat betreft de vermeende erfgoedwaarde is het essentieel vast te stellen dat de bestaande bebouwing zich in sterk verouderde toestand bevindt. Het klopt niet dat het goed nog steeds zou beantwoorden aan de beschrijving waarmee het in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgenomen. Appellant voegt foto's bij het beroepschrift om aan te tonen dat de bestaande feitelijke toestand geenszins toelaat nog gewag te maken van grote erfgoedwaarde. Een integrale restauratie of wederopbouw zou onredelijk hoge kosten veroorzaken. De sterk verouderde bebouwing houdt veiligheidsrisico's in, waardoor kan gesteld worden dat de eventuele erfgoedwaarde totaal verdwenen is.

Appellant legde aanvullende plannen neer waarin tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in verband met de wegenis en in verband met de watertoets.

Voorliggend voorstel brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang, wel integendeel: de ontwikkelingsmogelijkheden van dit deel juridische voorraad woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde wordt erdoor versterkt.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat het door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunt betreffende het 'beleidsmatig niet gewenst zijn' van de ontwikkeling van het landelijk woongebied ten zuiden van de Ommegangstraat vrij vaag is.

Appellant verwijst terecht naar art. 2.1.2. §7 VCRO dat stelt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt voor vergunningsaanvragen.

De landschappelijke waardevolle omgeving rond deze site komt niet in het gedrang wanneer de kwaliteitsvolle inrichting van de site, zoals die afgedwongen wordt in de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften, in rekening gebracht wordt.

De voorgestelde opdeling van dit terrein en de eraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften staan garant voor een kwalitatieve ontwikkeling van dit bij de kern aansluitend terrein. De ontwikkelingsmogelijkheden van het aansluitend gebied worden niet gehypothekeerd, wel integendeel : hierdoor ontstaan meer kansen voor de kwalitatieve ontwikkeling.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden :

- *De infiltratievoorziening moet volledig in woongebied gerealiseerd worden*
- *Het hemelwater dat op de wegenis valt zal geïnfiltreerd worden naast de weg, conform het in beroep ingediende aanvullend plan met aangepast typedwarsprofiel. Ook betreffende de wegenis aanleg zelf en de aanleg errond zijn de tijdens de beroepsprocedure ingediende plannen te volgen.*
- *De latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dienen te voldoen aan de bepalingen van de hemelwaterverordening.*
- *De adviezen van de VMM en TMVW en Brandweer zijn na te leven.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

MILIEUFRONT OMER WATTEZ vzw heeft met een aangetekende brief van 20 mei 2015 bij de Raad (ook) een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0548/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich wat haar belang betreft op artikel 4.8.11, §1, 6° VCRO, omdat ze een bij het dossier betrokken adviesverlenend orgaan is. Zij houdt voor dat zij terzake tijdig een ongunstig advies heeft verleend.

2.

De verwerende partij stelt dat het beroep werd ingesteld door de “Leidend ambtenaar van het Agentschap Onroerend Erfgoed, Afdeling Oost-Vlaanderen”, maar dat er geen verdere aanduiding van een specifiek persoon of diens hoedanigheid wordt gegeven en dat in elk geval moet vastgesteld worden dat de leidend ambtenaar van een afdeling van een agentschap geenszins dé leidend ambtenaar van het agentschap is.

Beoordeling door de Raad

Het wordt niet betwist dat het verzoekschrift werd ingediend door de leidend ambtenaar van het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen, die haar belang steunt op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO bepaalt dat beroep kan worden ingesteld door de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° bepaalt niet dat de leidend ambtenaar of diens gemachtigde verder gespecificeerd moet worden.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen een ongunstig advies heeft verstrekt in voorliggend dossier en dat dit advies tijdig is, zodat voldaan is aan de voorwaarde gesteld door artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO.

Nu het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen moet beschouwd worden als adviserende instantie en het artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 6° VCRO de leidend ambtenaar van een bij het dossier betrokken adviserende instantie aanwijst als van rechtswege belanghebbende, moet worden besloten dat de verzoekende partij van rechtswege bevoegd is en over de juiste hoedanigheid beschikt om een beroep bij de Raad in te dienen.

Wat het ontbreken van de vermelding van de naam van de leidend ambtenaar betreft, kan dit niet tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift leiden. Uit de vermelding “de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed, Afdeling Oost-Vlaanderen”, kan voldoende de hoedanigheid van de verzoekende partij geïdentificeerd en beoordeeld worden. Het ontbreken van de naam van de leidend ambtenaar heeft de verwerende partij er bovendien niet van weerhouden om te antwoorden op de ingeroepen middelen en vorderingen, zodat de rechten van verdediging niet zijn geschaad.

De exceptie van de verwerende partij kan niet aangenomen worden.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 van het DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de aangevochten beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert aan dat een zaak spoedeisend is en dus vatbaar voor beoordeling in kortgeding, zodra de vrees voor schade van enig belang een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt. Zij stelt dat de beoordeling van de hoogdringendheid in verband moet gebracht worden met de gebruikelijke termijn nodig voor de behandeling van een beroep tot nietigverklaring.

De verzoekende partij verwijst vooreerst naar haar taak: zij is het Agentschap van de Vlaamse overheid dat het onroerend erfgoed onderzoekt, inventariseert, beheert, beschermt en de informatie hierover ontsluit. Doordat de bestreden beslissing een vergunning verleent voor het slopen van een gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dus wordt aangemerkt als een waardevol stuk erfgoed, wordt haar overheidstaak en bestuursopdracht, met name de bescherming van historisch waardevol erfgoed, gedwarsboomd. Bij uitvoering van de sloop van de woning zal haar opdracht gewoon onmogelijk worden gemaakt.

De verzoekende partij voert aan dat de sloop van de bestaande hoeve de eerste fase van de uitvoering van de bestreden verkavelingsvergunning zal uitmaken en dat de sloop de in de verleende vergunning voorziene kavels noodzakelijkerwijze zal voorafgaan. Volgens de verzoekende partij behoeft de sloop van een bestaand gebouw weinig tijd en kan dit op een zeer korte tijdspanne uitgevoerd worden. Van zodra de sloop is uitgevoerd, zal de verzoekende partij haar taak onmogelijk kunnen uitoefenen ten aanzien van de hoeve. De verzoekende partij is van oordeel dat de erfgoedwaarde quasi onherroepelijk verloren zal gaan, zelfs indien in beperkte mate een aanvang zou genomen worden met de sloop van de hoeve.

De verzoekende partij is van oordeel dat, gelet op de specifieke aard van de uit te voeren sloopwerken ten aanzien van de bestaande hoeve, de gewone annulatieprocedure niet binnen de gewenste tijdspanne zal kunnen doorlopen worden zonder de tussentijdse sloop van de hoeve.

Daarnaast haalt de verzoekende partij aan dat zij een uitdrukkelijk negatief advies afgeleverd heeft en vermoedt zij dat haar uitdrukkelijk ongunstig advies werd bijgetreden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij wijst erop dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel haar ongunstig advies heeft bijgetreden en de verkavelingsvergunning heeft geweigerd. De verzoekende partij stelt vast dat haar argumentatie niet werd beantwoord door de verwerende partij en verwijst hierbij ook naar haar uiteenzetting onder de middelen.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij beweert dat er sprake is van hoogdringendheid nu door een onmiddellijke sloop de erfgoedwaarden die zij wenst te beschermen, onherroepelijk verloren zouden gaan. Volgens de verwerende partij beweert de

verzoekende partij dat de sloop binnen korte tijd zal plaatsvinden, maar wordt dit door de verzoekende partij niet aangetoond. Volgens de verwerende partij zijn deze beweringen van verzoekende partij geen voldoende bewijs van hoogdringendheid.

De verwerende partij stelt daarnaast nog dat geen ernstige middelen werden opgeworpen en dat om die enkele reden de schorsing dient verworpen te worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft een wijziging aangebracht in de schorsingsvoorwaarden. Sinds 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, minstens één ernstig middel aanvoeren en aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid.

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

Op de verzoekende partij rust de bewijslast om in concreto, met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. De verzoekende partij zal dus moeten aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen. Deze nadelige gevolgen moeten bovendien hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en mogen niet nadelig beïnvloed zijn door het eigen gedrag van de verzoekende partij.

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

2.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in zes loten, waarbij tevens de vergunning werd verleend voor de sloop van een gebouwencomplex (semi-gesloten hoeve) dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De verzoekende partij verwijst in haar verzoekschrift naar het door haar uitgebrachte ongunstig advies van 3 oktober 2014, waarin zij uitdrukkelijk de kenmerken en erfgoedwaarden van dit te slopen gebouwencomplex aanhaalt. In dit advies wijst de verzoekende ook op de ligging van de te slopen hoeve in de aangeduide ankerplaats “Zwalmvallei van Nederbrakel tot Nederzwalm”, en op het feit dat de erfgoedwaarden van de hoeve ondersteund en versterkt worden door de gave, waardevolle landelijke omgeving waarin de hoeve gelegen is. Er wordt tevens gesteld dat de hoeve onderdeel uitmaakt van het waardevolle, kleinschalige cultuurlandschap en het mee de

erfgoedwaarden van de aangeduide ankerplaats bepaalt. Tot slot wijst de verzoekende partij er in haar advies op dat de hoeve ruimtelijk-structurerend is in de dorpskern van Elst en in het omliggende landschap en dat ze beeldbepalend is in het straatbeeld en een bakenfunctie vervult, zowel binnen het dorpsbeeld als voor de landelijke omgeving.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stellen hetzelfde vast.

3.

Terecht stelt de verzoekende partij dat de sloop van de hoeve de eerste fase van de uitvoering van de bestreden beslissing uitmaakt en dat, eens met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gestart wordt, de vastgestelde erfgoedwaarden onherroepelijk zullen verdwenen zijn.

Uit de goedgekeurde plannen blijkt immers dat het gebouwencomplex zich uitstrekt over alle loten heen en dat het verkavelingsrijp maken van de loten sowieso de afbraak van de gebouwen impliceert.

De verzoekende partij voert tevens aan, en de verwerende partij betwist, laat staan weerlegt dit niet, dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, op zeer korte tijdspanne kan en zal uitgevoerd worden. Het stilzwijgen van de vergunninghouder lijkt dit enkel maar te bevestigen, aangezien deze het blijkbaar zelfs niet nodig vond om in deze procedure tussen te komen.

De afhandeling van de vernietigingsprocedure zal dan ook te laat komen om een sloop van het gebouwencomplex te kunnen verhinderen eens gestart wordt met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partij toont tevens aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de uitoefening van haar overheidstaak verhindert dan wel in zeer ernstige mate bemoeilijkt. Het onmiddellijke gevolg van de uitvoering van de bestreden beslissing is immers de sloop van de geïntariseerde hoeve met bijhorende stallen en gebouwen.

Waar de verzoekende partij als adviserende onroerend erfgoedinstantie een uitgebreid ongunstig advies heeft gegeven en daarin concrete informatie heeft verstrekt over de erfgoedwaarde van het bestaande onroerend goed en de waarde ervan in relatie met de omgeving concreet heeft toegelicht, moet vastgesteld worden dat zij in haar taken belemmerd wordt als dit onroerend goed met erfgoedwaarde komt te verdwijnen alvorens de wettigheid van de bestreden beslissing komt vast te staan. Indien immers de sloop reeds zou worden uitgevoerd alvorens de Raad zich over de wettigheid van de bestreden beslissing kan uitspreken, wordt haar taak van onderzoek, beheer en bescherming onmogelijk gemaakt en kan zij haar overheidsopdracht niet meer naar behoren uitvoeren.

5.

De verzoekende partij brengt dan ook aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij die in concreto aantonen dat de zaak hoogdringend is, omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Op grond van de aan het dossier eigen specifieke gegevens is het duidelijk, en de verzoekende partij maakt dit ook aannemelijk, dat het resultaat van de behandeling van de procedure tot vernietiging te laat zal komen om de door haar geschetste nadelige of schadelijke gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 4.3.4 VCRO, artikel 4.7.22 VCRO en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. Zij roept tevens machtsoverschrijding in en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

1.1.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing niet op afdoende wijze gemotiveerd wordt waarom kan afgeweken worden van haar ongunstig advies, terwijl zij in haar ongunstig advies uitdrukkelijk en op gemotiveerde wijze gewezen heeft op de erfgoedwaarde van het hoevecomplex, op de ligging ervan in de ankerplaats “Zwalmvallei van Nederbrakel tot Nederzwalm” en zij heeft uiteengezet waarom de sloop van de hoeve niet wenselijk is.

De verzoekende partij werpt op dat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de hoeve zich in een sterk verouderde toestand bevindt die niet meer beantwoordt aan de beschrijving waarmee het in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgenomen, dat er een veiligheidsrisico zou uitgaan van de sterk verouderde bebouwing van de hoeve en dat de landschappelijk waardevolle omgeving rond de hoeve niet in het gedrang zal komen wanneer de kwaliteitsvolle inrichting van de site in rekening wordt gebracht.

Deze redenen zijn volgens de verzoekende partij echter niet afdoende in het licht van de concrete gegevens van het dossier.

1.2.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing bij wijze van loutere stijlformule verwijst naar “het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 februari 2015”, maar verder niet ingaat op de feitelijke en juridische doorslaggevende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij stelt dat het voor haar onmogelijk is om na te gaan op grond van welke motieven de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geadviseerd heeft om de gevraagde vergunning te weigeren.

De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat de bijzondere motiveringsplicht geschonden werd door niet inhoudelijk in te gaan op het van de bestreden beslissing afwijkende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

2.1.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat de bestreden beslissing duidelijk motiveert waarom het advies van de verzoekende partij niet wordt bijgetreden. Volgens de verwerende partij is de erfgoedwaarde, die geleid heeft tot de opname in de inventaris, op vandaag niet meer aanwezig, zodat een sloop vergunbaar is. Zij stelt dat deze opportuniteitsoverweging gebaseerd is op correcte feitelijke gegevens en dat de verzoekende partij niet aantoont dat deze opportuniteitsoverweging kennelijk onredelijk is.

2.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel is de verwerende partij van oordeel dat de verzoekende partij tegenstrijdige argumentatie aanvoert in haar verzoekschrift. De verzoekende partij stelt immers geen kennis te hebben van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om erna te beweren dat de verwerende partij onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd. De verwerende partij wijst erop dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op eenvoudig verzoek in te zien is of te verkrijgen is. Volgens de verwerende partij kan de verzoekende partij zich niet op haar eigen stilzitten beroepen om onwetendheid in te roepen.

Voorts stelt de verwerende partij dat nergens wordt vereist dat in de bestreden beslissing puntsgewijs het verschil tussen haar beoordeling en deze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangeduid. Zij merkt hierbij nog op dat afdoende wordt gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat de erfgoedwaarde geen behoud vereist.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een vergunning voor een verkaveling van een terrein in zes loten voor eengezinswoningen na de sloop van een groot semi-gesloten hoevecomplex dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Er wordt niet betwist dat de verzoekende partij overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO over de aanvraag een advies moet uitbrengen. Dit advies, dat ongunstig was, is een verplicht maar niet-bindend advies, dat deel uitmaakt van de beoordeling die de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan dient uit te voeren over de ingediende vergunningsaanvraag, overeenkomstig de beginselen die vastgelegd zijn in artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO.

Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO verwijst, voor wat betreft de gevolgen van een ongunstig niet-bindend advies naar het artikel 4.3.4 VCRO. Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd wanneer uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld overeenkomstig artikel 4.7.22 VCRO.

De verwerende partij heeft, als vergunningverlenend bestuursorgaan, een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van de vraag of het te slopen hoevecomplex nog voldoende erfgoedwaarde, en derhalve een waardevol karakter heeft.

De formele en materiële motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet echter wel duidelijk blijken op grond van welke motieven inzake het beschermingswaardige karakter van het onroerend goed de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning al dan niet te verlenen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad zijn beoordeling over de erfgoedwaarde van een onroerend goed niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel rekening houden met de formeel in de beslissing opgenomen motieven.

2.

Zoals blijkt uit het citaat weergegeven in het feitenrelaas besluit de verzoekende partij in haar ongunstig advies van 3 oktober 2014 dat de te slopen hoeve een voldoende erfgoedwaarde heeft om te denken in termen van behoud en renovatie. In het advies omschrijft de verzoekende partij de belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw, wijst zij op de ligging van de hoeve binnen de aangeduide ankerplaats "Zwalmvallei van Nederbrakel tot Nederzwalm" en stelt zij dat de hoeve ruimtelijk-structurend is in de dorpskern van Elst en in het omliggend landschap, beeldbepalend is in het straatbeeld en een bakenfunctie vervult zowel binnen het dorpsbeeld als voor de landelijke omgeving.

Uit het administratief dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen dit advies bijtreedt, waarbij zij de sloop ongunstig adviseert en van oordeel is dat *"een passende herbestemming met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouwencomplex en van de omgeving, bvb. als meergezinswoning, mogelijk is."*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich eveneens aan bij het ongunstig advies van de verzoekende partij en stelt in zijn verslag van 27 februari 2015 als volgt dat de sloop van deze hoevegebouwen onvermijdelijk een minwaarde zou betekenen voor de leef- en beeldkwaliteit van de omgeving en het huidige gave landschapsbeeld drastisch zou wijzigen:

"...

De bestaande hoeve, diep in het landschap ingeplant en omgeven door weilanden, maakt ontegensprekelijk een wezenlijk deel uit van het landschap en bepaalt in belangrijke mate mee de identiteit van de dorpskern van Elst. De historische hoeve maakt een perfecte overgang tussen de woonzone van de kern en het omgevende landelijke gebied.

De uitstraling van het voormalige erf met het woonhuis, de dienstgebouwen – stallen en schuren – samen met de nog aanwezige groenbeplanting en erfaanleg, vormt in belangrijke mate mee het beeld van het landelijk dorp. De sloop van deze hoevegebouwen zou onvermijdelijk een minwaarde betekenen voor de leef- en beeldkwaliteit van de omgeving, en zou het huidige gave landschapsbeeld drastisch wijzigen.

..."

Verder in het verslag besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook dat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet kan aanvaard worden:

"Er wordt immers op deze beeldbepalende plek in de overgang tussen dorp en open landschap een verkaveling voorzien die atypisch is voor deze plek, een toestand die vanuit ruimtelijke oogpunt beduidend minder kwalitatief is dan de bestaande toestand.

Het voorgestelde past zich niet in binnen deze omgeving en kan het verlies aan erfgoedwaarde niet verantwoorden.

De visie van Onroerend Erfgoed en het gemeentebestuur in deze wordt gevolgd."

3.

Aangezien de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van de ongunstige adviezen van onder meer de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

In de bestreden beslissing beslist de verwerende partij dat de hoeve niet zo waardevol is dat het complex zou moeten bewaard worden, op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

Het bestaande gebouwengeheel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De erfgoedwaarde van deze hoeve is gelet op de toestand van de gebouwen niet meer van die aard dat nog aan behoud en renovatie van dit geheel kan gedacht worden. Dit blijkt onder meer uit het door appellant neergelegd fotomateriaal.

Een sloop van de bestaande, sterk verweerde gebouwen in functie van het verkavelen van dit terrein kan dan ook aanvaard worden. De hier voorgestelde verkaveling zal ruimtelijk een kwalitatieve invulling vormen voor dit terrein.

Het standpunt van de gemeente en van Onroerend Erfgoed wordt dan ook niet bijgetreden.

Voor wat betreft de vermeende erfgoedwaarde is het essentieel vast te stellen dat de bestaande bebouwing zich in sterk verouderde toestand bevindt. Het klopt niet dat het goed nog steeds zou beantwoorden aan de beschrijving waarmee het in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgenomen. Appellant voegt foto's bij het beroepschrift om aan te tonen dat de bestaande feitelijke toestand geenszins toelaat nog gewag te maken van grote erfgoedwaarde. Een integrale restauratie of wederopbouw zou onredelijk hoge kosten veroorzaken. De sterk verouderde bebouwing houdt veiligheidsrisico's in, waardoor kan gesteld worden dat de eventuele erfgoedwaarde totaal verdwenen is.

... ”

De landschappelijke waardevolle omgeving rond deze site komt niet in het gedrang wanneer de kwaliteitsvolle inrichting van de site, zoals die afgedwongen wordt in de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften, in rekening gebracht wordt.

Deze motieven kunnen echter in redelijkheid geenszins als een afdoende en zorgvuldige beoordeling beschouwd worden om de sloop te verantwoorden van een gebouw dat, volgens de adviezen, over enige erfgoedwaarde beschikt.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat uit het door de aanvrager neergelegde fotomateriaal blijkt dat de te slopen constructie zich in sterk verouderde toestand bevindt. De Raad merkt op dat de verwerende partij niet nader toelicht waaruit zij die sterk verouderde toestand afleidt. De bijgebrachte foto's weerleggen echter niet afdoende het tegengestelde standpunt van onder meer de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De foto's die aanvrager zelf in haar aanvraagdossier heeft gevoegd, lijken eerder te wijzen op een goede bouwfysische toestand. De foto's die de aanvrager bij het beroepschrift heeft gevoegd, hebben alleen betrekking op de dwarsschuur, terwijl de sloop ook betrekking heeft op het woonhuis, de dienstgebouwen, de stallen en schuren. Er moet dan ook worden vastgesteld dat van deze gebouwen geen gedetailleerde foto's in het administratief dossier aanwezig zijn. De stelling van de verwerende partij dat het gebouw zich in sterk verouderde toestand bevindt, wordt door geen enkel stuk in het administratief dossier gestaafd.

De verwerende partij komt in wezen ook niet verder dan het louter tegenspreken van de ongunstige adviezen van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar

waarin werd geoordeeld dat de sloop van de hoevegebouwen ook het huidige, gave landschapsbeeld drastisch zou wijzigen. Zo stelt de verwerende partij geen concrete argumentatie tegenover de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het huidige gave landschapsbeeld drastisch zal wijzigen. De loutere negatie van de bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan niet worden beschouwd als een onderbouwde weerlegging hiervan.

De bestreden beslissing bevat in de gegeven omstandigheden geen afdoende en zorgvuldige motivering inzake de ongunstige adviezen van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de motivering van de bestreden beslissing, rekening houdend met de zorgvuldigheidsplicht, in alle redelijkheid niet kan volstaan als een afdoende motivering om het advies van onder meer de verzoekende partij en het erfgoedkarakter van de hoeve te negeren.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

5.

Het tweede middel wordt niet verder onderzocht, aangezien het niet kan leiden tot een ruimere schorsing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 2 april 2015 waarbij aan de heer Tom MARTENS een verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor “het verkavelen van 6 loten voor ééngezinswoningen” op een perceel gelegen te 9660 Elst (Brakel), Terwalle zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 100C.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 13 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS