

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0981
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0194/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Phillipe DEFAUW 2. de heer Francis VERSTRAETE vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Thomas QUINTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de CVBA DE ZWAENE vertegenwoordigd door advocaat Bart DE BECKER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Loofstraat 39

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 november 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem van 24 juni 2015 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na slopen van de bestaande woning, op de percelen gelegen te 8550 ZWEVEGEM, Kortrijkstraat 15 met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie D, nummers 0270M en 0270N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 december 2016 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Met het arrest van 13 december 2016 verwerpt de Raad deze vordering.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 maart 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 3 april 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 16 mei 2017, nadat partijen de mogelijkheid hebben gekregen een aanvullende nota in te dienen.

Advocaat Steve RONSE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Bart DE BECKER voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 9 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een meergezinswoning na slopen bestaande bebouwing (horecazaak)".

De bestaande bebouwing betreft onder meer een horecazaak die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Een eerdere aanvraag, met gelijkaardig voorwerp, werd door het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij geweigerd, respectievelijk op 4 februari 2015 en op 22 oktober 2015.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Kortrijk', vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk', goedgekeurd op 20 januari 2016.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 maart 2016 tot en met 27 april 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 26 april 2016 als volgt ongunstig:

“
...

Met betrekking tot de sloop van het gebouw formuleerde onroerend erfgoed op 26 november 2014 en 16 april 2015 een ongunstig advies:

'De woning werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als een representatief voorbeeld van een 1.0-eeuwse burgerwoning met beeldbepalend ligging op de hoek van de Kortrijksestraat, een belangrijke invalsweg in Zwevegem. De woning werd later verbouwd tot herberg en restaurant waarbij de benedenvensters werden gewijzigd.

De woning wordt gekenmerkt door het imposante blokvormige volume onder typisch schilddak bekleed met rode pannen. De lijstgevels zijn witgepleisterd en worden horizontaal benadrukt door het doorgetrokken lijstwerk en de omlopende kroonlijst. De bovenvensters behielden de typische houten T-ramen.

Samen met de andere woningen in de Kortrijksestraat (o.m. nrs. 11-13 en 4) die werden opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed vormt het een fraaie cluster' van typische dorpsbebouwing; oorspronkelijk opgetrokken in opdracht van de gegoede burgerij uit het einde van de 19 eeuw.

Vooraf door zijn prominente inplanting, gekoppeld aan een niet te onderschatten emotionele waarde voor de bewoners, vormt dit gebouw een belangrijk herkenningspunt, waardoor de sloop een grote impact zal hebben op de belevingswaarde van het centrum van Zwevegem. Dit wordt nog verder in de hand gewerkt doordat de nieuwbouw het wijzigen van het bestaande oude straattracté voorziet ten voordele van een verbreding. Principes die binnen de hedendaagse opvattingen over dorpskernherwaardering in vraag worden gesteld.

Dit pand maakt ontegensprekelijk deel uit van de architecturale identiteit en het collectieve geheugen van gemeente Zwevegem en verdient een zinvolle herbestemming.

Gelet op de bovenstaande omschrijving 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.

De noodzaak tot sloop wordt in het dossier onvoldoende gemotiveerd. De aangehaalde gebreken worden niet ondersteund door de bijgevoegde foto's of een onderbouwd bouwtechnisch verslag De aanwezige erfgoedwaarden werden niet grondig onderzocht en terdege afgewogen. Ons inzien kan de woning verbouwd en uitgebreid worden in functie van de beoogde nieuwe bestemming als meergezinswoning, met behoud van de aanwezige erfgoedwaarden. De minder waardevolle uitbreidingen kunnen gesloopt en vervangen worden door een hedendaags volume(s).'

Deze nieuwe aanvraag reikt geen bijkomende elementen aan, waardoor onze dienst zijn advies wijzigt. De aanvraag gaat nog steeds uit van sloop. De sloop wordt nog steeds onvoldoende gemotiveerd. Er worden geen argumenten aangereikt waaruit blijkt dat behoud, renovatie en herbestemming onmogelijk zijn. Ons inzien kan het pand verbouwd en uitgebreid worden in functie van de beoogde nieuwe bestemming als meergezinswoning, met behoud van de aanwezige erfgoedwaarden.

Dit goed bezit voldoende erfgoedwaarde 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.

ADVIES

De sloop is onwenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten 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.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem verleent op 22 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist onder meer als volgt:

" ...

Het pand werd opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als "Restaurant z.g. "De Zwaan". In oorsprong 19de-eeuwse burgerwoning. Volume reeds weergegeven op de Atlas de Buurtwegen (ca. 1846). Heden, bepleisterd en beschilderd blokvormig volume onder pannen schilddak; houten kroonlijst op klossen. Rechthoekige bovenvensters; aangepaste muuropeningen op de begane grond."

...

Het project vervangt een voormalige horecazaak die gedeeltelijk opgenomen werd op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Onroerend erfgoed verleende een ongunstig advies voor de sloop. Echter is het gebouw vandaag niet meer geschikt voor de oorspronkelijke functie. De slechte ondergrond (bedding van de Keibeek) en de zwakke funderingen hebben ervoor gezorgd dat het hoekgebouw doorheen de tijd ongeveer 15 cm verzakte richting Kortrijkstraat. Hierdoor is het moeilijk om het gebouw een nieuwe bestemming te geven.

Bovendien biedt het nieuwe voorstel enkele voordelen voor de omgeving.

Zo wordt de nieuwbouw opgericht als een solitair bouwwerk. Hierdoor komt het koetshuis op het aanpalende perceel vrij te staan. Dit koetshuis werd ook opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed; door de aanbouwsels te slopen, krijgt het gebouw terug zijn waarde en zijn oorspronkelijke opstelling.

Ook zorgt het project voor een frisse dynamiek in het straatbeeld. De architectuur is modern en strak en de groene inkleding van het gebouw versterkt het groene karakter van de omgeving.

...

De wooneenheden zijn kwalitatief ingericht, voldoende groot en genieten van veel lichtinval. Ze beschikken over private buitenruimte en bergingen.

Het voorgestelde parkeeraanbod dekt de parkeerbehoefte van het project ruimschoots, ook wordt er voorzien in fietsenstallingen en bergingen.

Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend van door de omwonenden. Zij vrezen voor inkijk in hun woning en tuin vanaf de terrassen op de eerste en tweede verdieping. Een zekere inkijk is eigen aan het wonen in stedelijk gebied. De plannen werden aangepast teneinde aan de opmerkingen van de deputatie tegemoet te

komen. Om een eventuele inkijk vanaf het meest zuidoostelijke terras op de tweede verdieping te vermijden kan een dicht groenscherm aangebracht worden. Op die manier is geen enkele inkijk mogelijk in de naastliggende 'kasteeltuin'. De terrassen aan de zuidelijke zijde van het gebouw bevinden zich op een voldoende grote afstand tot de tuinen en woningen in de Kwadepoelstraat. Het betreft hier geen bovenmatige hinder. Ook de woning aan de overzijde van de Kortrijkstraat bevindt zich te ver af om hinder te ondervinden van het project.

Daarnaast wordt de erfgoed- en emotionele waarde aangekaart van "De Zwaan". Hierboven werd reeds gemotiveerd waarom het behoud ervan zeer moeilijk is, ook de voordelen van een nieuw project werden aangekaart.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 22 juli 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 september 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Met betrekking tot de erfgoedwaarde en de goede ruimtelijke ordening adviseert hij als volgt:

“ ...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

....

Artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO luidt letterlijk als volgt: "1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;"

M.b.t. het cultuurhistorisch ruimtelijke orderingsaspect werd n.a.v. de vorige weigeringsaanvraag dd. 22-10-2015 door de deputatie reeds geoordeeld dat een sloop van het gebouw dat op de inventaris van bouwkundig erfgoed staat niet uitgesloten is:

“De raadsman van de aanvrager dient bijgetreden in zijn vaststelling dat niet de gehele site is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed impliceert ook niet dat het gebouw dient bewaard. In tegenstelling tot wat de raadsman van de aanvrager beweert tonen de foto's niet aan dat het gebouw aan de binnenzijde in ernstige staat van verloedering verkeert. In die zin kan inderdaad de vraag worden gesteld of een behoud en renovatie niet mogelijk zijn? Anderzijds stelt de deputatie vast dat de uiterlijke kenmerken van het gebouw zelf niet van die aard zijn dat er sprake is van een bijzondere architecturale waarde. De site ontleent haar waarde eerder aan de relatie met de aanpalende panden en haar vroegere sociale functie. Een nieuwbouw is bijgevolg niet uitgesloten doch enkel onder de voorwaarde dat het ontwerp zich inpast in de plaatselijke omgevingstoestand en de direct aanpalende percelen in het bijzonder.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich eveneens een recent nieuwbouwwolume met 3 bouwlagen en een plat dak op een hoekperceel. In tegenstelling tot deze aanvraag die een meergezinswoning betreft, gaat het aldaar om een kantoorgebouw. Aan de overzijde van de straat bevinden zich rondom of op de site van de nieuwbouw ook geen panden die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Beide sites kunnen dan ook niet zomaar met elkaar worden vergeleken.

De deputatie volgt het standpunt van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dan ook in die zin dat, indien wordt geopteerd voor een nieuwbouw, de vormgeving zich beter dient af te stemmen op de direct aanpalende bebouwing zodat hier enige samenhang wordt gecreëerd. Moderne accenten zijn hierbij evenwel niet volledig uitgesloten."

In het kader van voorliggende nieuwe aanvraag wordt dit standpunt van de deputatie dd. 22-10-2015 door de PSA niet gevolgd. Immers adviseert het Agentschap Onroerend Erfgoed de sloop opnieuw ongunstig en merkt deze instantie terecht op dat aanvrager geen argumenten aanlevert die een sloop zouden kunnen verantwoorden. Het argument van aanvrager dat "het gebouw gefundeerd is op slechte grond" en "15cm weggezakt is", wordt niet gestaafd door een ingenieursstudie en/of bodemonderzoek die dit effectief aantoonst. Hiermee rekening houdende wordt geoordeeld dat -in tegenstelling tot de visie van de deputatie dd.22-10-2015- de afbraak van de 19e eeuwse burgerwoning thans niet aan de orde is.

Voorts blijft ook het aspect 'visueel-vormelijkheid' problematisch gezien het ontwerp blijft vasthouden aan een concept met plat dak, terwijl er in het ingesloten bouwblok van de Kwadepoelstraat en de Kortrijksestraat vooral hellende dakvormen werden gehanteerd (waaronder de gebouwengroep met seniorenwoningen en het oostelijke aanpalende koetshuis die eveneens op de inventaris staat). Het feit dat aan de overzijde van de straat een bouwtypologie met 3e bouwlagen onder een plat dak werd gerealiseerd, doet niets af van het feit dat het nieuw voorgestelde gebouw een onaangepaste architectuur voorziet t.a.v. de onmiddellijk omgevende woongebouwen in dit bouwblok. Het argument van aanvrager dat een plat dak noodzakelijk is om zonnepanelen te plaatsen overtuigt evenmin. Ook vanuit "visueel-vormelijk" oogpunt wordt derhalve geoordeeld dat de aanvraag aldus onvoldoende afgestemd werd met de omgeving.

Inzake het aspect (privacy)"hinder" wordt vastgesteld dat het ontwerp duidelijk een aantal verbeteringen inhoudt t.a.v. het eerder geweigerde ontwerp (o.a. door het voorzien van aanplantingen op de 2^e verdieping).

*Evenwel stelt zich een nieuw probleem gezien het gebouw met 3 volwaardige bouwlagen zich veel **te dicht** bevindt tegen de nieuw voorziene perceelgrens met de seniorenwoning met huisnummer Kwadepoelstraat 1. Het ontwerp van de meergezinswoning is qua bouwhoogte en inplanting (3 bouwlagen met kroonlijsthoogte 9,25m op 'slechts' 3,52m van de perceelgrens, zonder daarbij zelfs rekening te houden met de overhangende terrassen!) zal zorgen voor een te bruuske overgang. Het gabariet van het ontwerp ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens is geenszins afgestemd met deze bestaande woning. Dergelijke problematisch "ruimtegebruik" zal niet alleen leiden tot rechtstreekse inblikproblemen maar eveneens een gevoel van ingeslotenheid met zich meebrengen t.a.v. de bewoners van deze woning.*

Er wordt aldus niet voldaan aan de goede ruimtelijke ordening cf. artikel 4.3.1§2 m.b.t. de ruimtelijke ordeningscriteria "cultuurhistorische aspecten", "hinder", "visueel-vormelijke elementen" en "ruimtegebruik".

De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 20 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 oktober 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag strekt tot het oprichten van een meergezinswoning met 11 appartementen, na sloop van een horecazaak.

De aanvraag betreft een "heraanvraag" nadat de deputatie op 22 oktober 2015 een vergelijkbare aanvraag (dossier 2015-255) voor een meergezinswoning met 11 appartementen weigerde. De weigeringsbeslissing was inhoudelijk gebaseerd op volgende argumentatie:

"Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een meergezinswoning; dat het beroep ontvankelijk is; dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan; dat de bouwplannen op verschillende punten onduidelijk zijn en een vergunning gesteund op onjuiste of onvolledige gegevens onwettig is; dat op basis van de bouwplannen niet kan worden vastgesteld dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de gewestelijke verordening toegankelijkheid; dat het ontwerp niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat onvoldoende rekening wordt gehouden met de plaatselijke context en de vormgeving aanleiding geeft tot bovenmatige inijk"

Overige relevante historiek: op 4 februari 2015 werd een eerdere stedenbouwkundige aanvraag geweigerd door het schepencollege. Voorliggend ontwerp bevat aanpassingen t.a.v. het vorige ontwerp. De aanpassingen hebben betrekking op het verdwijnen van parkeerplaatsen in de tuin; het deels verleggen van het terras horende bij het appartement 104 naar de straatzijde van de Kwadepoelstraat en het inperken van het zijgevelterras tot een breedte van 0,7m; het zijdelings afschermen van het terras van het appartement 103 met een zgn. 'monelenstructuur' en tenslotte het inperken van het aantal terrassen op de tweede verdieping van 4 naar 3.

De plaats van de aanvraag betreft een 1.467m² grote hoeklocatie langs de gewestweg Kortrijkstraat (N8) en de gemeentelijk Kwadepoelstraat, pal in het centrum van Zwevegem. Op de site bevindt zich thans het leegstaande (sinds 2013) restaurant-feestzaal De Zwaan (incl. achterliggende tuinzone), waarvan zowel het hoofdgebouw als het aanpalende koetshuis met paardenstallingen en woning op de inventaris van bouwkundig erfgoed van de gemeente Zwevegem staan:

Koetshuis met paardenstallen en woning

"Kortrijkstraat nr. 13. Dwars op de straat ingeplant voormalig koetshuis met bijhorende paardenstallen en woning horend bij nr. 11.

Volgens de kadastrale gegevens opgetrokken in 1890 in opdracht van Raymond Vandevenne. Verankerde (sierankers) baksteenbouw op plint van breuksteen uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Zorgvuldig baksteenmetselwerk cf. metselverbanden en gebruik van verschillende formaten baksteen. Twee uiterste traveeën oplopend in puntgevel.

Straatgevel: puntgevel met aflijnende getrapte fries deels rustend op pilasters. Fraai houten windbord. Rechthoekige muuropeningen met kruisvensters en drielicht. Benedenvensters met getralied bovenlicht."

Burgerwoning

"Kortrijkstraat nr. 15/ Kwadepoelstraat. Restaurant z.g. "De Zwaan". In oorsprong 19de-eeuwse burgerwoning, Volume reeds weergegeven op de Atlas de Buurtwegen (ca. 1846). Heden, bepleisterd en beschilderd blokvormig volume onder pannen schilddak; houten kroonlijst op klossen. Rechthoekige bovenvensters; aangepaste muuropeningen op de begane grond."

De omgeving rondom het aanvraagperceel kenmerkt zich door een menging van functies met in hoofdzaak woningen in gesloten bebouwing. Onmiddellijk zuidoostelijk aanpalend aan de site bevindt zich een groep seniorenwoningen die ontworpen werd als één samenhangend geheel (wit geschilderde gebouwen met één bouwlaag onder zadeldak met rode dakpannen). Onmiddellijk oostelijk aanpalend bevindt zich de bewoonde conciërgewoning horende bij het voormalige koetshuis. Aan de overzijde van de Kwadepoelstraat bevindt zich een kantoorgebouw met 2 appartementen dat opgetrokken is uit 3 bouwlagen onder een plat dak. Langs oostelijke zijde situeert zich een kasteelpark en dit aan beide zijden van de N8.

Het herwerkte ontwerp voorziet in de integrale sloop van de bestaande gebouwen en het oprichten van een meersgezinswoning met 3 bouwlagen onder een plat dak (kroonlijsthoogte 9,25m). Het betreft een bouwvolume met 11 woongelegenheden (554m² en 5.997m²) met verspringende gevels en een hedendaagse vormgeving. De breedte van de voorgevels bedraagt respectievelijk 23m (langs de Kortrijkstraat) en 26m (langs de Kwadepoelstraat). De bouwdiepte van het bouwblok langs de Kwadepoelstraat bedraagt 16m, te vermeerderen met 0,7m-1,7m diepe terrassen (zowel t.h.v. voor- als achtergevels). De bouwdiepte van het bouwvolume t.a.v. de Kortrijkstraat varieert tussen 8,2m, 26m tot 29,5m, excl. 0,5m en 1,7m diep terras t.h.v. de eerste verdieping langs de achterzijde. Het gebouw wordt ingeplant op ca. 2m van het openbaar domein van de Kortrijkstraat en op ca. 13m van de Kwadepoelstraat. T.a.v. de voormalige conciërgewoning en de dichtste seniorenwoning houdt de bebouwing een afstand van 5m. De afstand van het op te trekken nieuwbouw t.a.v. de nieuw te creëren perceelsgrens met de woning met adres Kwadepoelstraat 1 varieert van 3,52m tot ca.6,5m. Het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking voor 14 personenwagens (6 garages en 8 autostandplaatsen) te bereiken via een inrit langs de Kwadepoelstraat. In de kelder is er tevens ruimte voor technische ruimtes, bergingen en fietsen (capaciteit niet opgegeven). Verder worden er verspreid 4 niet-overdekte parkeerplaatsen voorgesteld (waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 18 bedraagt). De beschikbare groenzone in de zuidoostelijke hoek van het terrein wordt niet langer als gemeenschappelijke tuin voorzien maar wordt overgedragen aan de woningen met adres Kwadepoelstraat 1, 3 en 5. De gebruikte gevelmaterialen zijn wit beton, zwarte aluminiumbekleding, wit pleisterwerk en glazen balustrades.

De belangrijkste wijzigingen t.a.v. het geweigerde ontwerp hebben betrekking op de terrassen die ofwel verkleind werden (zuidzijde app.1.04), ofwel deels inpandig worden voorzien (hoekappartementen) ofwel voorzien worden van een niet beloopbaar groendak (tweede verdieping). Voorts waren er ook enkele aanpassingen aan de raampartijen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden opnieuw twee bezwaarschriften ingediend door omwonenden die vreesden voor inkijk t.a.v. de omgevende woonfuncties, afname van bezonning en het feit dat het project een stijlbreuk vormt met de omgevende woningen. Het schepencollege heeft de bezwaren ongegrond verklaard en de vergunning onder voorwaarden verleend (waaronder de bijzondere voorwaarde dat "de met planten aangeduide delen van de terrassen niet mogen toegankelijk zijn met uitzondering voor het onderhoud ervan").

Vervolgens werd door de bezwaarindieners voorliggend aangetekend.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Volgens het **gewestplan** is de aanvraag gelegen in woongebied. De aanvraag die meergezinswoningbouw op deze locatie beoogt is verenigbaar met deze bestemming. Wel dient nog onderzocht of de aanvraag strookt met de goede plaatselijke aanleg (zie verder).*

*Ook de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid** (BVR 5 juni 2009) is van toepassing op de aanvraag. Er dient toepassing gemaakt van artikel 5 waarin wordt gesteld dat "bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, dit besluit van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. (...)." Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar maakt de opmerking dat de plannen onduidelijk zijn en dat niet kan nagegaan worden of de aanvraag voldoet aan de verordening. De deputatie kan dit niet volgen, de plannen zijn wel degelijk voldoende duidelijk en daaruit blijkt dat de plannen voldoen aan de bepalingen van de verordening toegankelijkheid. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verwees naar de liftkoker. De deputatie stelt vast dat uit de plannen blijkt dat de binnenafmetingen 110 en 140 zijn, hetgeen in overeenstemming is met artikel 21 van de verordeningen. Ook de overige bepalingen zijn bekeken en daarbij wordt geoordeeld dat de aanvraag **voldoet** aan de verordening.*

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO wordt vermeld dat "indien een aanvraag gelegen is binnen een gebied dat geordend wordt door een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning waarvan niet afgeweken wordt en voor zover de verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld onder VCRO, artikel 4.3.1.§2, 1° behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO luidt letterlijk als volgt: "1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische

aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;"

M.b.t. het **cultuurhistorisch** ruimtelijke orderingsaspect werd n.a.v. de vorige weigeringsaanvraag dd. 22 oktober 2015 door de deputatie reeds geoordeeld dat een sloop van het gebouw dat op de inventaris van bouwkundig erfgoed staat niet uitgesloten is:

*"De raadsman van de aanvrager dient bijgetreden in zijn vaststelling dat niet de gehele site is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed impliceert ook niet dat het gebouw dient bewaard. In tegenstelling tot wat de raadsman van de aanvrager beweert tonen de foto's niet aan dat het gebouw aan de binnenzijde in ernstige staat van verloedering verkeert. In die zin kan inderdaad de vraag worden gesteld of een behoud en renovatie niet mogelijk zijn? Anderzijds stelt de deputatie vast dat de uiterlijke kenmerken van het gebouw zelf niet van die aard zijn dat er sprake is van een bijzondere architecturale waarde. De site ontleent haar waarde eerder aan de relatie met de aanpalende panden en haar vroegere sociale functie. **Een nieuwbouw is bijgevolg niet uitgesloten doch enkel onder de voorwaarde dat het ontwerp zich inpast in de plaatselijke omgevingstoestand en de direct aanpalende percelen in het bijzonder.***

Aan de overzijde van de straat bevindt zich eveneens een recent nieuwbouwwolume met 3 bouwlagen en een plat dak op een hoekperceel. In tegenstelling tot deze aanvraag die een meergezinswoning betreft, gaat het aldaar om een kantoorgebouw. Aan de overzijde van de straat bevinden zich rondom of op de site van de nieuwbouw ook geen panden die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Beide sites kunnen dan ook niet zomaar met elkaar worden vergeleken.

De deputatie volgt het standpunt van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dan ook in die zin dat, indien wordt geopteerd voor een nieuwbouw, de vormgeving zich beter dient af te stemmen op de direct aanpalende bebouwing zodat hier enige samenhang wordt gecreëerd. Moderne accenten zijn hierbij evenwel niet volledig uitgesloten."

Zoals de aanvrager op de hoorzitting verduidelijkt, is de erfgoedwaarde van het pand minimaal. Het gaat eerder om een morele waarde en het feit dat iedereen het pand kent, dan dat er effectief waardevolle elementen aanwezig zijn. Het pand heeft drie jaar te koop gestaan, hetgeen er ook op wijst dat er niemand geïnteresseerd is om op deze plaats nog een feestzaal uit te baten. Dit is niet verwonderlijk, uit de foto's blijkt dat het gebouw niet meer kan voldoen aan de hedendaagse normen. De deputatie blijft dan ook bij haar standpunt dat het pand kan gesloopt worden. Dit wordt nog versterkt door het feit dat het pand zeer slecht is ingeplant. Het voetpad is er slechts 30cm breed, hetgeen uiteraard een gevaar betekent op het vlak van verkeersveiligheid. Bij een renovatie zou deze gevaarlijke situatie blijven bestaan. De gemeente verduidelijkt op de hoorzitting dat dit absoluut niet het beleid van de gemeente is en dat zij dus volop kiezen voor een nieuwbouw zodat er een verkeersveilige situatie ontstaat.

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat het **plat dak** niet past in de omgeving. De deputatie kan enkel vaststellen dat aan de overzijde van de Kwadepoelstraat op dit moment ook een constructie staat met een plat dak. Het is dan ook niet mogelijk om te zeggen dat het voorgestelde platte dak vreemd is in de omgeving. Het is inderdaad correct dat de overige woningen en gebouwen een hellend dak hebben. Het*

gebouw aan de overzijde is een recent gebouw en de deputatie kijkt naar de toekomstige ontwikkelingen. Het is immers niet ondenkbaar dat er nog woningen en gebouwen worden gesloopt en vervangen door gebouwen met een plat dak. Het gaat om een hoekperceel waarbij er geen onmiddellijke eenheid is met de omliggende gebouwen. De deputatie meent dan ook dat een plat dak op deze plaats mogelijk en aanvaardbaar is.

Inzake het aspect **privacyhinder en inkijk** wordt vastgesteld dat het ontwerp duidelijk een aantal verbeteringen inhoudt t.a.v. het eerder geweigerde ontwerp (o.a. door het voorzien van aanplantingen op de 2^e verdieping). Het gebouw komt nu dicht tegen de perceelsgrens met de woningen in de Kwadepoelstraat. Dit vormt echter geen probleem aangezien er voldoende maatregelen zijn genomen om inkijk te beperken. Bovendien voorziet de aanvrager een hoogstammige boom op de perceelsgrens zodat de woningen zicht hebben op een groen accent. De aanvraag bevindt zich ten noorden van de woningen in de Kwadepoelstraat zodat er geen sprake is van enige beperkingen van zonlicht.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft terecht geen opmerkingen ten opzichte van de beroepsindieners. De beroepsindieners beschikken elk over een zeer ruim perceel waardoor het **niet aannemelijk** is dat zij enige hinder kunnen ondervinden. Eén van de beroepsindieners woont aan de overzijde van de straat, achter de bocht en heeft zelfs geen rechtstreeks zicht op de plaats van de aanvraag. De andere beroepsindieners paalt aan de plaats van de aanvraag maar er bevindt zich enorm veel groen tussen de plaats van de aanvraag en de woning. Ook op deze plaats is het weinig geloofwaardig dat de beroepsindiener een storend zicht heeft op de site. Het perceel is ruim genoeg om het bestaande zicht te kunnen bekijken.

De beroepsindieners vestigen de aandacht dan ook op de **conciërgewoning** die onmiddellijk grenst aan de site. De hinder die veroorzaakt kan worden naar deze woning toe is niet onaanvaardbaar. De nieuwbouw bevindt zich ten westen van de conciërgewoning en kan dus enkel invloed hebben op de westenzon. Het zal enkel gaan om de late avondzon, hetgeen in dergelijke stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar is. Het zicht vanuit de conciërgewoning is volledig gericht naar het parkgebied waardoor er van visuele hinder geen sprake is of dat deze toch minstens niet onaanvaardbaar is. De nieuwbouw komt bovendien op 5m van de perceelsgrens hetgeen voldoende is om geen onaanvaardbare hinder te veroorzaken. Een gebouw van 9,25m hoog voorzien op 5m van de perceelsgrens is niet ongebruikelijk. De nieuwbouw blijft ook binnen het gabariet van het te slopen pand. De terrassen die langs deze kant worden voorzien, worden ingericht met een groenscherm zodat inkijk niet mogelijk is. De terrassen worden opgericht om een buitenruimte te creëren voor de bewoners van de appartementen en niet om inkijk te nemen bij de burens.

De voorwaarden die zijn opgelegd door het college worden overgenomen door de deputatie. Het voorzien van een groenscherm op de terrassen en het groendak is wenselijk om enige inkijk te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

De aanvraag strekt tot het oprichten van een meergezinswoning met 11 appartementen, na sloop van een horecazaak.

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat het **plat dak** niet past in de omgeving. De deputatie kan enkel vaststellen dat aan de overzijde van de Kwadepoelstraat op dit moment ook een constructie staat met een plat dak. Het is dan ook niet mogelijk om te zeggen dat het voorgestelde platte dak vreemd is in de omgeving. Het gaat om een hoekperceel waarbij er geen onmiddellijke eenheid is met de omliggende gebouwen.*

*Inzake het aspect **privacyhinder en inkijk** wordt vastgesteld dat het ontwerp duidelijk een aantal verbeteringen inhoudt t.a.v. het eerder geweigerde ontwerp (o.a. door het voorzien van aanplantingen op de 2e verdieping).*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft terecht geen opmerkingen ten opzichte van de beroepsindieners. De beroepsindieners beschikken elk over een zeer ruim perceel waardoor het **niet aannemelijk** is dat zij enige hinder kunnen ondervinden.*

*De beroepsindieners vestigen de aandacht dan ook op de **conciërgewoning** die onmiddellijk grenst aan de site. De hinder die veroorzaakt kan worden naar deze woning toe is niet onaanvaardbaar. De nieuwbouw bevindt zich ten westen van de conciërgewoning en kan dus enkel invloed hebben op de westenzon. Het zal enkel gaan om de late avondzon, hetgeen in dergelijke stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar is. Het zicht vanuit de conciërgewoning is volledig gericht naar het parkgebied waardoor er van visuele hinder geen sprake is of dat deze toch minstens niet onaanvaardbaar is. De nieuwbouw komt bovendien op 5m van de perceelsgrens hetgeen voldoende is om geen onaanvaardbare hinder te veroorzaken. Een gebouw van 9,25m hoog voorzien op 5m van de perceelsgrens is niet ongebruikelijk. De nieuwbouw blijft ook binnen het gabariet van het te slopen pand.*

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **verleend onder voorwaarden**.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Bij beschikking van 17 januari 2017 heeft de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Kortrijk de staking van de werken bevolen tot aan de uitspraak van de Raad in onderhavige schorsingsprocedure.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

De Raad heeft de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dergelijk onderzoek is slechts nodig wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat de ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hoogdringend is omdat het voorwerp van het vergunde de sloop omvat van een gebouw dat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat en dus een bewezen erfgoedwaarde heeft. Zij verwijzen voor deze erfgoedwaarde ook naar het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Het agentschap benadrukt volgens de verzoekende partijen de typische architecturale kenmerken, de historisch-emotionele waarde, alsook de prominente inplanting. Het luidt dat het gebouw een belangrijke belevingswaarde heeft voor het centrum. Het agentschap Onroerend Erfgoed gewaagt uitdrukkelijk van een *“fraaie cluster van typische 19de eeuwse dorpsbewoning”*, die gevormd wordt door de panden van verzoekende partijen en het gebouw ‘De Zwaan’.

Eens dergelijk onroerend goed gesloopt wordt, verdwijnt volgens de verzoekende partijen de erfgoedwaarde definitief en onherroepelijk. Het kan volgens de verzoekende partijen moeilijk betwist worden dat met de sloop kan aangevangen worden (en dat de sloop zelfs kan beëindigd worden) voordat de Raad de kans gezien heeft om zich naar aanleiding van een louter vernietigingsberoep uit te spreken over deze zaak.

De verzoekende partijen benadrukken dat de betreffende site sterk beeldbepalend is voor de omgeving en lokale ruimtelijke ordening. Het gebouw ‘De Zwaan’ slopen, zou een sterk negatieve impact hebben op de ruimtelijke ordening van de gemeente Zwevegem. Vermits het gebouw ‘De Zwaan’ deel uitmaakt van een fraaie cluster van typische 19^e- eeuwse dorpsbebouwing - die mee gevormd wordt door de gebouwen van verzoekende partijen - zal een afbraak van het gebouw ‘De Zwaan’, tevens betekenen dat de historische en erfgoedwaarde van de panden van de verzoekende partijen in sterke mate zal verloren gaan.

2.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijk schadelijke gevolgen.

De verzoekende partijen slagen er volgens de verwerende partij niet in om aan te tonen dat er sprake is van persoonlijke onherroepelijke schadelijke gevolgen. De verwerende partij verwijst hiervoor naar de beoordeling zoals uiteengezet is in het arrest van de Raad van 13 december 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0409.

3.

Ook de tussenkomende partij verwijst op haar beurt naar de beoordeling in het arrest van de Raad van 13 december 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0409 om te stellen dat de verzoekende

partijen geen persoonlijke nadelige gevolgen aantonen die voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en de ingeroepen hoogdringendheid verantwoorden.

De te slopen gebouwen vormen samen met de woningen van verzoekende partijen en het koetshuis volgens de tussenkomen partij geen historisch waardevolle en harmonische cluster. Het slopen van het ene gebouw dat op de inventaris staat (restaurant) zal de erfgoedwaarde van de 'kastelen' van verzoekende partijen niet aantasten en deze al zeker niet in sterke mate verloren doen gaan. Ook de bewering dat het slopen van het gebouw 'De Zwaan' een sterk negatieve impact zou hebben op de ruimtelijke ordening van de gemeente Zwevegem is allerminst een persoonlijk nadelig gevolg.

4.

Op verzoek van de partijen kregen zij vóór de openbare zitting van 16 mei 2017 de mogelijkheid een aanvullende nota op te stellen en dit met betrekking tot het tussengekomen UDN-arrest van 13 december 2016 en het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg waarin de staking van de werken werd bevolen tot wanneer de Raad zich over de schorsingsvordering zal uitspreken. De verzoekende partijen en de tussenkomen partij hebben een aanvullende nota ingediend.

4.1

De verzoekende partijen stellen dat in het arrest van de Raad van 13 december 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0409 met betrekking tot de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid de Raad volledig is voorbijgegaan aan de aanwezigheid van het gebouw met huisnummers 13-13a, zijnde de conciërgewoning, eigendom van de tweede verzoekende partij. Dit gebouw grenst onmiddellijk aan het perceel van de tussenkomen partij, waardoor sprake is van een cluster van historische bebouwing. Hierdoor wordt de erfgoedwaarde van de gebouwen van de verzoekende partijen aangetast, vermits de karakteristieke cluster doorbroken wordt. Tevens zijn de verzoekende partijen van mening dat een particulier wel degelijk kan getuigen van een persoonlijk belang bij de bescherming van onroerend erfgoed in de onmiddellijke omgeving, waarbij zij verwijzen naar een aantal arresten van de Raad. Tenslotte stellen zij dat hun vordering nog steeds getuigt van een actueel karakter, aangezien het gebouw De Zwaan nog overeind staat. Bij beschikking van 17 januari 2017 heeft de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Kortrijk immers de staking van de werken bevolen tot aan de uitspraak van de Raad in de voorliggende schorsingsprocedure.

4.2

De tussenkomen partij benadrukt dat de hoogdringendheid moet aangetoond worden in het verzoekschrift en niet in latere procedurestukken. De hoogdringendheid is zowel bij de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid als bij onderhavige schorsing gebaseerd op het verlies aan erfgoedwaarde van de eigendommen van de verzoekende partijen. Deze argumentatie werd afgewezen bij arrest van de Raad van 13 december 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0409. De tussenkomen partij argumenteert dat de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen dat de sloop van 'De Zwaan' de erfgoedwaarde van de conciërgewoning zal aantasten. De verwijzing naar een aantal arresten van de Raad, waarbij de verzoekende partijen wenst aan te tonen dat een particulier wel degelijk kan getuigen van een persoonlijk belang bij de bescherming van onroerend erfgoed in de onmiddellijke omgeving, is niet relevant. Deze arresten hebben immers betrekking op het belang van een verzoekende partij en niet op het vervuld zijn van de voorwaarde omtrent hoogdringendheid. De beschikking van de kortgedingrechter heeft geen gevolg voor onderhavige procedure, uitgezonderd het feit dat het gebouw De Zwaan nog steeds overeind staat.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, 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 geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Het voorgenomen project van de tussenkomende partij voorziet in het bouwen van een meergezinswoning na sloop van een bestaande horecazaak 'De Zwaan' met aanhorigheden. Het gebouw 'De Zwaan' is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen als volgt:

"Kortrijkstraat nr. 15/Kwadepoelstraat. Restaurant z.g. "De Zwaan". In oorsprong 19^{de}-eeuwse burgerwoning. Volume reeds weergegeven op de Atlas der Buurtwegen (ca. 1846). Heden, bepleisterd en beschilderd blokvormig volume onder pannen schilddak; houten kroonlijst op klossen. Rechthoekige bovenvensters; aangepaste muuropeningen op de begane grond"

De verzoekende partijen wonen en hebben hun eigendom eveneens in de Kortrijkstraat en dit in de onmiddellijke omgeving van het te slopen gebouw. De panden van de verzoekende partijen staan eveneens op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zowel de grote herenhuizen (Kortrijkstraat 4 en 11), als de door de tweede verzoekende partij betitelde conciërgewoning, in de inventaris aangeduid als Koetshuis met paardenstallen (Kortrijkstraat 13).

Onder de titel 'Hoogdringendheid' geven de verzoekende partijen de nadelige gevolgen aan van de sloop van het bestaande gebouw 'De Zwaan'. Deze nadelige gevolgen kunnen als volgt worden samengevat:

- het te slopen gebouw, dat een bewezen erfgoedwaarde heeft, vormt samen met de panden van de verzoekende partijen een fraaie cluster van typische 19^e eeuwse dorpsbebouwing; het slopen van dit gebouw houdt in dat de historische en erfgoedwaarde van de eigen panden in sterke mate zal verloren gaan;
- het te slopen gebouw heeft een belangrijke emotionele belevingswaarde voor het dorpscentrum (thuisbasis van talrijke clubs) en is beeldbepalend voor de omgeving; het slopen van dit gebouw zou een sterk negatieve impact hebben op de ruimtelijke ordening van de gemeente Zwevegem.

De Raad merkt op dat de omschrijving van de 'hoogdringendheid' identiek is aan de omschrijving van de 'uiterst dringende noodzakelijkheid' (UDN).

3.

Met het arrest van 13 december 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0409 heeft de Raad de (UDN) als volgt beoordeeld:

"5.1

De verzoekende partijen voeren in de eerste plaats aan dat het bestaande gebouw 'De Zwaan' beeldbepalend is voor de omgeving en de lokale ruimtelijke ordening, een emotionele waarde heeft voor de inwoners van Zwevegem en dat het slopen van dit gebouw een sterke negatieve impact zou hebben op de ruimtelijke ordening van de gemeente.

Dergelijk aangevoerd nadeel kan niet als een persoonlijk nadeel beschouwd worden.

De verzoekende partijen zijn geen lokale overheden noch adviserende instanties die tot taak hebben de lokale erfgoedwaarde te behartigen of te beschermen. Dergelijke taken en doelstellingen kaderen in het algemeen belang en zijn gemeengoed waarvoor de overheid moet instaan. Een particulier kan zich deze taken of doelstellingen niet toeëigenen op gevaar af een actio popularis in te stellen.

De Raad stelt bovendien vast dat, niettegenstaande het Agentschap Onroerend Erfgoed een negatief (niet bindend) advies had verstrekt, zij zich niet heeft voorzien in een beroep bij de Raad en zich dus minstens niet verzet tegen de zienswijze van de verwerende partij. Ook in het kader van de voorliggende vordering werden het college van burgemeester en schepenen en het Agentschap Onroerend Erfgoed als belanghebbende opgeroepen. Zij hebben hieraan evenwel geen gevolg gegeven, zodat ook hier minstens impliciet kan gesteld worden dat er weinig aangehouden belangstelling blijkt te bestaan voor het pand in kwestie.

5.2

Verder roepen de verzoekende partijen in dat hun panden, die eveneens op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staan, samen met het te slopen gebouw, "een fraaie cluster van typische 19^{de} eeuwse dorpsbebouwing" vormen. Zij stellen dat het slopen van het gebouw 'De Zwaan' de historische en erfgoedwaarde van hun panden in sterke mate verloren doen gaan.

Zij verwijzen hiervoor naar het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en naar foto's en oude prentkaarten in hun bundel opgenomen.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar het negatieve advies van het Agentschap, zodat het voldoende is dit laatste advies en meer bepaald de overweging zoals hierboven cursief weergegeven, te onderzoeken en te toetsen aan het ingeroepen nadeel zoals door de verzoekende partijen omschreven.

De belanghebbende betwist dat de woningen van de verzoekende partijen samen met het te slopen gebouw "een fraaie cluster van typische 19^{de} eeuwse dorpsbebouwing" vormt en dat door de sloop van het gebouw 'De Zwaan' de woningen van de verzoekende partijen de historische en erfgoedwaarde in sterke mate zullen verliezen. De belanghebbende legt ook foto's neer.

[...]

5.3

Objectief zijn volgende feiten en/of gegevens vast te stellen: het te slopen gebouw 'De Zwaan' is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als burgerwoning. Met de belanghebbende partij moet de Raad vaststellen dat enkel het gebouw, aangeduid met 'De Zwaan' in deze inventaris is opgenomen en niet de overige op het terrein gelegen constructies (aanhorigheden en feestzalen). Dit houdt in dat de constructies die het dichtst gelegen zijn bij de erfgrans met de tweede verzoekende partij, geen enkele erfwaarde vertonen, minstens wordt dit niet aangetoond. Ook het Agentschap Onroerend Erfgoed stelt hierover niets.

Het valt niet te ontkennen dat de woningen van de verzoekende partijen ook op de inventaris van het bouwkundig erfgoed werden opgenomen en in die zin enige erfgoedwaarde hebben. Ook het koetshuis met paardenstallen van de tweede verzoekende partij, gelegen naast de feestzalen van de vroegere 'De Zwaan', wordt afzonderlijk in de inventaris vermeld.

Bij de beschrijving van de panden van de verzoekende partijen in de inventaris wordt echter op geen enkel ogenblik melding gemaakt van de samenhang met een ander geïnventariseerd pand of van een typische samenhangende bouwstijl of erfgoedwaarde. Verder onderzoek naar de typische bebouwing in de Kortrijkstraat levert niets op. De beschrijving in de inventaris van de Kortrijkstraat (ID111548) vermeldt de gebouwen van de verzoekende partijen niet.

De foto's neergelegd in de respectievelijke dossiers tonen op het eerste gezicht aan dat er tussen het gebouw 'De Zwaan' en de panden van de verzoekende partijen geen samenhang bestaat, noch qua bouwstijl, noch naar erfgoedwaarde. Van een 'cluster' in de zin van een naar stijl of waarde samenhangende groep of groepering, is dan ook geen sprake. Het kan niet ontkend worden dat de eigendommen van de verzoekende partijen een zekere erfgoedwaarde hebben, maar er wordt niet aannemelijk gemaakt dat deze eigendommen erfgoedwaarde zouden verliezen door de sloop van 'De Zwaan' met aanhorigheden.

Hoewel de verzoekende partijen enigszins kunnen misleid zijn door de opname van het woord 'cluster' in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, hebben zij wel de bewijslast om de feitelijkheden die uit de ingeroepen nadelen voortvloeien, concreet en waarachtig voor te stellen.

Los van de waarde van het advies van voormeld Agentschap, kan de Raad enkel vaststellen dat de verzoekende partijen niet ernstig kunnen voorhouden dat een eventuele sloop van het gebouw 'De Zwaan' met aanhorigheden, afbreuk zal doen aan de eigen erfgoedwaarde van hun panden.

De Raad stelt bijkomend vast dat de verzoekende partijen zich ook weinig moeite hebben getroost om de ligging van hun panden te visualiseren. Op basis van de meegedeelde luchtfoto's is de inplanting van alle gebouwen weliswaar te zien, maar ook daar stelt de Raad vast dat beide verzoekende partijen een grote groene tuin hebben en dat deze eigendommen in of voorbij de bocht van de Kortrijkstraat zijn gelegen, zodat het niet duidelijk is welke impact de voorgenomen sloop zal hebben. Wat wel uit de luchtfoto's af te leiden is, is dat de gebouwen in elkaars omgeving liggen. Voor zover het woord 'cluster' enkel aangeeft dat het gaat om een geografisch bij elkaar liggende groep, kan hieruit niet afgeleid worden dat de erfgoedwaarden van elk gebouw elkaar zodanig beïnvloeden dat de sloop van het ene gebouw een aantasting van de erfgoedwaarde van het andere met zich meebrengt. Minstens moet de Raad vaststellen, na tegensprekelijk debat, dat de verzoekende partijen dit niet concreet of aannemelijk maken.

5.4

De enige door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen met betrekking tot de sloop van de gebouwen 'De Zwaan', zijn dan ook niet ernstig aangezien moet vastgesteld worden dat enerzijds het persoonlijk karakter ontbreekt voor zover het gaat om de emotionele beeldbepalende vormgeving voor de buurt en de inbreuk op het lokale ruimtelijk orderingskader, en anderzijds dat het doorbreken van een 'cluster aan dorpsbebouwing', niet lijkt te steunen op aannemelijk en verifieerbare gegevens in de zin van gebouwen die een groep vormen omwille van gelijkaardige erfgoedwaarden.

4.

Er zijn, na tegensprekelijk debat op de zitting van 16 mei 2017, en na kennisname van de aanvullende nota's van de verzoekende partijen en de tussenkomende partij, geen redenen om anders te oordelen dan zoals in het arrest van 13 december 2016.

4.1

De verzoekende partijen trachten bij voormeld arrest van 13 december 2016 enkele kanttekeningen te plaatsen, maar verliezen hierbij uit het oog dat de Raad met het arrest van 13 december 2016 geen uitspraak heeft gedaan over het belang van de verzoekende partijen.

Een partij heeft uiteraard, als natuurlijke persoon, belang bij een vordering waarbij zij opkomt tegen een vergunning verleend voor een aanpalend pand, in zover deze vergunning haar eigendom in waarde zou doen verminderen. De reden van de waardevermindering zal dan wel aannemelijk moeten gemaakt worden.

In het kader van een vordering tot schorsing of tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid oordeelt de Raad over de ingeroepen nadelige gevolgen die niet kunnen opgevangen worden met de vernietigingsprocedure of met de gewone schorsingsvordering. Deze nadelige gevolgen kunnen samenvallen met het ingeroepen belang, maar zijn niet noodzakelijk hetzelfde. Ter zake hebben de verzoekende partijen enkel als nadelige gevolgen ingeroepen dat de erfgoedwaarde van hun panden, inclusief het 'conciërgewoning' in sterke mate zou verloren gaan door de afbraak van het gebouw 'De Zwaan'.

4.2

De Raad heeft geoordeeld, en oordeelt opnieuw, dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat de erfgoedwaarde van hun gebouwen in sterke mate verloren gaat. Het is immers niet omdat de gebouwen van de verzoekende partijen, zelfs deze die aan het perceel van de tussenkomende partij grenst (conciërgewoning) een bewezen erfgoedwaarde hebben (ze staan op de inventaris) dat de afbraak van één der gebouwen van de tussenkomende partij (niet gelegen onmiddellijk naast de erfgrans) de intrinsieke erfgoedwaarde van de gebouwen van de verzoekende partijen in sterke mate doet verloren gaan.

Tevergeefs beroepen de verzoekende partijen zich op het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. Uit dit (niet bindend) advies is enkel af te leiden dat het agentschap van oordeel is dat er een cluster is van typisch 19^e-eeuwse dorpsbebouwing. Dit advies zegt niets over de gelijkaardige of gelijkwaardige erfgoedwaarden van de gebouwen en enige samenhang inzake erfgoedwaarden is ook niet terug te vinden in de inventaris zelf.

Ten onrechte stellen de verzoekende partijen ook dat de Raad de conciërgewoning uit het oog verloren zou hebben in zijn eerdere beoordeling. Uit de hierboven opgenomen motieven van het arrest van 13 december 2016 blijkt wel degelijk dat deze conciërgewoning in de beoordeling van de Raad werd betrokken. De Raad stelt nogmaals vast dat een geografische nabijheid van gebouwen niet betekent dat gebouwen, wat erfgoedwaarden betreft, op elkaar zijn afgestemd of

elkaar beïnvloeden. Bovendien grenst de conciërgewoning niet rechtstreeks aan het restaurant 'De Zwaan', het enige gebouw van de tussenkomende partij dat op de inventaris staat. Het conciërgegebouw grenst aan de aanhorigheden (vroegere feestzalen) en is bovendien gericht naar de tuinzone van de tweede tussenkomende partij.

De ingeroepen algemene nadelige gevolgen waarbij de verzoekende partijen zich beroepen op de emotionele belevingswaarde van het gebouw 'De Zwaan' door de dorpsgemeenschap en het beeldbepalend karakter ervan voor de omgeving zijn, net zoals reeds geoordeeld in het arrest van 13 december 2016 niet als persoonlijk te beschouwen voor wat betreft de aan te tonen hoogdringendheid, minstens wordt dit door de verzoekende partijen in dit kader niet aannemelijk gemaakt.

4.3

De beschikking van de kortgedingrechter te Kortrijk van 17 januari 2017 is voor de Raad enkel relevant in zoverre er de staking van de werken werd bevolen tot wanneer de Raad uitspraak zal doen over de schorsingsvordering.

De Raad handhaaft integraal zijn eerder oordeel.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van cvba DE ZWAENE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 juni 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS

