

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0033  
in de zaak met rolnummer 1314/0735/SA/7/0702

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het agentschap <b>ONROEREND ERFGOED</b>  vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomen de partijen	1. de heer <b>Bertrand VAN MASSENHOVE</b> 2. mevrouw <b>Ann RENDERS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Mercedes VAN VOLCEM met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Koningin Elisabethlaan 34

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 16 juni 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem van 4 februari 2014 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een woning en het slopen van de bijgebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8210 Loppem (Zedelgem), Oude Ieperweg 32 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 0186B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partijen verzoeken met een aangetekende brief van 23 september 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 29 september 2014 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 4 november 2014 met nummer S/2014/0152 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De behandeling van de vordering die aanvankelijk werd toegewezen aan de eerste kamer wordt met een beschikking van 25 juli 2016 toegewezen aan de zevende kamer.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 augustus 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

### III. FEITEN

Op 24 oktober 2013 (datum van ontvangst) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Zedelgem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herbouwen van een woning en slopen bijgebouwen”*.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in agrarisch gebied.

Er wordt aanvankelijk geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, brengt op 16 december 2013 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

*De aanvraag betreft de sloop van het woonhuis van een hoevecomplex 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 cultuurhistorisch waardevolle sites. De hoeve wordt in de inventaris als volgt omschreven:*

*Historische hoeve zogenaamd "TEN HILLE" (zie houten uithangbord) met losse bestanddelen rond een deels bekiezeld, deels gekasseid erf met in het midden een mestvaalt afgezet met bakstenen muurtjes. Opgenomen door de gemeente Zedelgem op de lijst van het erfgoed op haar grondgebied.*

*De bebouwing op deze site klimt in ieder geval op tot het begin van de 16de eeuw en is afgebeeld op Grote Kaart van het Brugse Vrije door Pieter Pourbus (1571) gekopieerd door Pieter Claeissens (1601). In de 17de eeuw trouwt eigenares Cornelia Meyaert met Bruggeling Pieter Roelof, die vrije schipper is en zijn eigen bark bezit. De familie wordt in 1672 geadeld door de Spaanse koning. In 1755 wordt de hoeve verkocht aan Theresia de la Vilette. Halverwege de 18de eeuw staat de hoeve gekend*

als schaapsgoed: een hofstede met een inwonende schaapherder. De naam verwijst naar twee stukken land, "den grooten hil" en "den cleenen hil" aan de zuidkant van de straat. In de 18de eeuw verwijzen deze namen ook naar twee hofsteden, "Grote Hil" en rechts ervan "Kleine Hil", afgebeeld op een figuratieve kaart van de eigendommen van Theresia de la Vilette. "Grote Hil" komt overeen met de huidige bebouwing, "Kleine Hil" is nu verdwenen. Tot 1966 staat aan de ingang tot het erf een houten schaapskooi. Het huidige woonhuis gaat vermoedelijk terug tot de 18de eeuw, op een oude foto te zien met vermoedelijk 18de-eeuws schrijnwerk in de hoge opkamer en 19de-eeuws schrijnwerk in het lagere deel. De huidige bijgebouwen dateren ten vroegste uit de 19de eeuw zoals te zien op het primitief kadasterplan (circa 1830) en de Atlas der Buurtwegen (1845). Daarna worden een aantal landgebouwen bijgebouwd, voornamelijk achter het woonhuis. Schuur en stal zijn later ver- of herbouwd en vergroot.

Imposant woonhuis met twee traveeën brede, hoge opkamer. Verankerde baksteenbouw met witbeschilderde erfgevel boven een gepekte plint en onder zadeldaken met ongelijke nokhoogte (mechanische pannen). Overstekende dakrand waaronder een tandenfries. Rechthoekige muuropeningen, beluikte vensters en recent schrijnwerk. Zijgevels met sporen van gedichte muuropeningen waaronder een groot segmentboogvenster (in de rechterzijgevel) met geblokte omlijstingen. Achtergevel met meerdere sporen van verbouwingen, onder andere gedichte rondboogopening (vermoedelijk een aardappelkelder). Rechthoekige muuropeningen onder andere met houten kozijn met diefijzers.

Schuurstalvolume ten westen van het erf in bruine, verankerde baksteen onder zadeldaken. Deels gewijzigde en deels bewaarde muuropeningen. In de zuidelijke eindgevel vlieggaten van een duiventil.

De hoeve bestaat uit een woonhuis en verschillende bijgebouwen al dan niet met stal/schuurfunctie. Voorliggende aanvraag betreft de sloop van enkel het woonhuis. Het woonhuis klimt volledig op tot de 18de eeuw en is voor een gebouw met dergelijke leeftijd nog zeer goed bewaard. De woning werd door Onroerend Erfgoed bezocht in juli 2013 en zeer waardevol bevonden. De eigenlijke woning is opgebouwd in twee fasen, eerst het deel van de vijf rechtertraveeën (cf. onderbroken kordonlijst op de voorgevel en de bewaarde voormalige buitenmuur tussen de huidige 'strijkkamer' en 'zithoek'), dat vermoedelijk nog in de 18de eeuw werd uitgebreid met de twee linkertraveeën. In de loop der jaren werd de woning nog uitgebreid met aanbouwen achteraan de woning die op zeer respectvolle wijze werden toegevoegd onder lessenaarsdaken. Daarbij werd het oorspronkelijke dakgebinte volledig behouden. In de oorspronkelijke achtergevel van het boerenhuis is nog oorspronkelijk venster met diefijzers bewaard. De binnenindeling van het boerenhuis is quasi intact behouden en bestaat o.m. nog uit de grote leefruimte met imposante haard met haardbalk, links geflankeerd door een originele deur naar de kelder onder de voutekamer en rechts door het bakstenen trappen massief naar de (thans opgedeelde) voutekamer. Imposante bewaarde balklagen met gesculpteerde balksleutels. In de voutekamer, bewaard houten schouwte.

In se is de woning op heden nog in goede staat. Dat het schrijnwerk in hout of PVC is en bestaat uit enkele beglazing of "recent" is of dat er veel gewijzigde vensteropeningen zijn, zoals in de nota van de architect wordt geschetst, doet volgens ons vanuit het standpunt van het erfgoed op generlei wijze afbreuk aan de grote erfgoedwaarde van dit boerenhuis. Integendeel leken ons de constructie op zich en de verschillende (hoge) ruimtes (ook de zolderruimte!) zeer leefbaar doch thans slecht onderhouden/verwaarloosd en niet voorzien van het huidige leefcomfort.

*Wij menen dan ook dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. De in oorsprong 18de-eeuwse woning is ons inziens duidelijk herinrichtbaar tot een hedendaagse woning; eventueel kunnen enkele aanbouwen worden gesloopt en vervangen door een meer hedendaagse uitbreiding, naargelang de hedendaagse noden. Door de sloop van dit boerenhuis te vergunnen, zou een deel van het oudste bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.*

*De overweging tot sloop of behoud van panden met erfgoedwaarde dient ruimer gekaderd te worden in een gemeentelijk lokaal erfgoedbeleid. Het is ons niet duidelijk op welke manier de gemeente omgaat met haar niet beschermd bouwkundig erfgoed (d.m.v., planningsinstrumenten, verordeningen, e.d.), en hoe de eventuele sloop van dit woonhuis hieraan zou beantwoorden.*

***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.***

*Dit advies is niet bindend. Toch dient de vergunningverlenende overheid dit advies af te wegen ten aanzien van haar lokaal erfgoedbeleid en dit mee te nemen in de volledige beoordeling van deze sloopaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten, zoals omschreven in bovenvermeld artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO. Als de gemeente wenst af te wijken van dit advies dient zij dit uitdrukkelijk te motiveren in de vergunningsbeslissing.*

*...*

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, brengt op 20 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem verleent op 14 januari 2014 een ongunstig advies, zich aansluitend bij het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 januari 2014 een ongunstig advies. Hij sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem weigert op 4 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

*“ ...*

***A. Openbaar onderzoek:***

*De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.*

*...*

***C. Vooradvies college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening***

*a) De aanvraag is gelegen buiten het centrum van de gemeente Loppem. De omgeving wordt gekenmerkt door wei- en akkerlanden.*

*De aanvraag betreft het herbouwen van een woning en slopen van de bijgebouwen.*

*Volgende bijgebouwen worden gesloopt:*

- een stal, een bijgebouw en een andere stal, gelegen achter de woning
- een garage en loods en stal, gelegen voor de woning.

De bestaande woning wordt gesloopt en op dezelfde plaats wordt een nieuwe eengezinswoning opgetrokken. De woning bestaat uit één bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak.

Er werd gewerkt met twee verschillende nokhoogtes, net zoals bij de bestaande woning. De minimale nokhoogte bedraagt ongeveer 7,70 meter en de maximale nokhoogte bedraagt ongeveer 8,75 meter. Ook in de kroonlijsthoogtes wordt er gespeeld met verschillende hoogtes. De minimale kroonlijsthoogte bedraagt 2,30 meter, de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,45 meter.

De gevel worden opgetrokken in roodbruin genuanceerde bakstenen. De plint wordt gecementeerd. Het buitenschrijnwerk bestaat uit hout in lichtgrijze kleur. De dorpels worden opgetrokken in blauwsteen. De afleiders en goten bestaan uit koper. De dakbedekking wordt uitgevoerd in rustieke gegolfde pannen. De zijkant van de sleepdaken wordt uitgevoerd in natuurleien. Het overdekte terras en de oversteken worden uitgevoerd in eikenhout.

b) De aanvraag is niet verenigbaar met de bestaande toestand en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het negatief advies van Onroerend erfgoed. De woning is beeldbepalend in het landschap, onder andere door de aanwezigheid van enkele andere gelijkaardige hoeves in dezelfde straat, waardoor ze nog een grote contextwaarde bezit en verkeert nog in een bouwfysisch goed bewaarde toestand.

De woning is beeldbepalend in het landschap. De woning is goed te zien vanaf de Oude leperweg. Deze Oude leperweg heeft een belangrijke functie als recreatieve route. De aanwezigheid en zichtbaarheid van de hoeve heeft dus een maatschappelijke meerwaarde. De authenticiteit langs buiten en langs binnen is goed bewaard (cfr. plaatsbezoek juli 2013 - samen met Onroerend erfgoed).

Langsheen de Oude leperweg bevinden er zich enkele gelijkaardige hoeves, die ook opgenomen zijn op de inventarislijst, waarvan een aantal uit dezelfde periode en bouwstijl. Ook het omgevende landschap is met zijn talrijke weilanden, bomenrijen, beek en veedrinkpoel nog goed bewaard. Dit alles maakt dat op deze plaats nog een vrij omvangrijk stuk "authentiek" Loppem herkenbaar is.

De hoeve herbergt een belangrijke architecturale waarde voor de omgeving. De hoeve behoort op lokaal niveau tot één van de laatste resterende in zijn soort, uit die bouwperiode, die nog in dergelijke grote mate authentiek bewaard is.

De woning is wel niet aangepast aan de huidige bouwfysische normen op vlak van isolatie e.d.. Her en der zijn scheuren in de gevel aanwezig, maar de stabiliteit is globaal gezien nog goed. De woning heeft op enkele plaatsen ook last van opstijgend vocht. Maar in zijn geheel is de woning wel nog goed bewaard.

c) De aanvraag past niet binnen een goede ruimtelijke ordening en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

d) De aanvraag is qua inplanting, functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen, materiaalgebruik, hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid niet aanvaardbaar in deze omgeving.

e) De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden.

f) De aanvraag veroorzaakt geen hinder voor de omliggende percelen.

#### **F. Externe adviezen:**

Er werd door het gemeentebestuur advies gevraagd aan departement Landbouw en Visserij. Dit advies werd uitgebracht op 20 december 2013. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

*Er werd door het gemeentebestuur advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen. Dit advies werd uitgebracht op 16 december 2013. Het advies is ongunstig. De inhoud van het advies kan als volgt samengevat worden:*

*...*

*Het college van burgemeester en schepenen neemt het volgend standpunt in: de erfgoedwaarde van het gebouw is dermate hoog dat een verbod tot sloop verantwoord is.*

**G. Conclusie en definitief standpunt:**

*Uit bovenstaande elementen A tot en met F besluit het college van burgemeester en schepenen dat ingevolge het bindend negatief advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de vergunning dient geweigerd te worden.*

*..."*

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Bij brief van 22 april 2014 vraagt de verwerende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem om alsnog een openbaar onderzoek over de aanvraag te organiseren aangezien de toepassing van de basisrechten voor zonevrije woningen (artikel 4.4.10 e.v. VCRO) dit vereist.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*" ...*

**4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Ingevolge artikel 4.3.1.§2 VCRO moet de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening houden met o.a. de "in de omgeving bestaande toestand" en kan er - voor zover noodzakelijk of relevant - tevens rekening gehouden worden met een aantal aspecten zoals "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". Gezien geen BPA, RUP of verkaveling van toepassing is, zijn deze criteria toe te passen.*

*Uit de aanvraag blijkt dat de aanvraag in functie van een normaal toegestane activiteit gebeurt, m.n. het gebruik van een zonevrije woning. Voor de criteria "functionele inpasbaarheid", "mobiliteitsimpact", "schaal", "bodemreliëf" en "hinderaspecten" wordt de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaan.*

*Gezien de bestaande woning opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed is het "**cultuurhistorisch aspect**" relevant. M.b.t. de afbraak van de woning werd immers door diverse instanties (zowel de gewestelijk erfgoedambtenaar - na een plaatsbezoek (!) -, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de gemeente Zedelgem) een ongunstig standpunt ingenomen.*

*Ook de eigen gemeentelijke erfgoeddienst formuleerde een ongunstig advies en wijst er op dat de 'hoeve opgenomen is op de zgn. "lijst van merkwaardige gebouwen" (zie dossier) waarvoor de gemeentelijke culturele raad al in 1992 "aandacht en zorg" vroeg.*

*Aanvrager gaat niet akkoord met de ongunstige standpunten en werpt o.a. op dat er tot op heden geen initiatieven zijn geweest om het gebouw te beschermen; dat de betreffende*

woning te midden ligt van bijgebouwen, dat een verbouwing zowel vanuit bouwfysisch, budgettair als planmatig oogpunt nadelig is; dat de vervangende woning verwijst naar het bestaande pand en dat de Oude Ieperweg zich kenmerkt door tal van grote lelijke gebouwen.

N.a.v. deze tegenovergestelde standpunten werd de aanvraag aan de provinciale dienst cultuur - cel erfgoed voorgelegd. Men oordeelde vooreerst dat de bestaande woning vanuit bouwhistorisch oogpunt intact bewaard werd. De woning bevat immers nog heel wat bouwsporen uit het verleden. M.b.t. het (deels) aangebrachte PVC-schrijnwerk gaat men er niet mee akkoord dat hiermee de authenticiteit van de woning in het gedrang werd gebracht.

Voorts is van mening dat de boerenwoning representatief is voor de 18de-eeuwse periode en naar erfgoedwaarde toe het meest waardevolle onderdeel is van deze site:

Ook de contextwaarde van de omgeving van de site (met andere hoevesites) is hier waardevol. Het is in dit kader een goede zaak dat de vanuit cultuurhistorische oogpunt minder waardevolle gebouwen (garage-loods en stallen) op de site gesloopt worden. Men betreurt het evenwel dat een algemene toekomstige visie op de totale site ontbreekt.

M.b.t. de opmerkingen van aanvragers dat er op heden geen initiatieven zijn genomen om de woning te beschermen (en als dusdanig eventueel subsidies te kunnen bekomen) merkt men op dat aanvragers desnoods daartoe zelf een initiatief kunnen nemen.

De provinciale dienst cultuur - cel erfgoed heeft dan ook principiële bezwaren tegen de afbraak van de woning. Men stuurt aan op een verbouwing, waarbij het (eventueel) wel mogelijk moet zijn om de bestaande lage achterbouwen te slopen en deze te herbouwen met een meer hedendaagse vormgeving.

Dit advies kan worden bijgetreden. Het behoud en de renovatie van de boerenwoning is immers te verantwoorden vanuit de erfgoedwaarden die het gebouwen de site vertegenwoordigen. De site vormt immers in zijn geheel een belangrijke getuige uit het verleden waardoor het behoud ervan een maatschappelijk meerwaarde heeft. Niettegenstaande de ouderdom van de woning is deze uiterlijk in relatief goede staat en kan geenszins aangetoond worden dat de sloop onvermijdelijk is. Het feit dat de boerenarbeiderswoning op de inventaris voor bouwkundig erfgoed staat, impliceert ook niet dat er geen aanpassing op technisch vlak mogelijk is (wegwerken vochtproblemen, plaatsen van ventilatie en isolatie, e.d.) of dat een aangepaste binnenindeling of zelfs een uitbreiding van het gebouw (naar achter toe... ) uitgesloten is.

**In navolging van de gemeente Zedelgem, de gewestelijk erfgoedambtenaar, de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale dienst cultuur wordt aldus gepleit voor het behoud en renovatie.**

**De aanvraag is derhalve niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.**

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

De aanvraag betreft het slopen van een voormalige boerenarbeiderswoning en het herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning op nagenoeg dezelfde plaats.

*De aanvraag diende te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek wat in eerste aanleg niet is gebeurd. In het kader van voorliggend beroep werd alsnog aan het schepencollege gevraagd om een openbaar onderzoek te organiseren (bij opmaak van het verslag PSA waren de resultaten ervan nog niet gekend).*

*De hoeve is gelegen in agrarisch gebied. De aanvraag gebeurt binnen de decretale randvoorwaarden voor de herbouw van bestaande zonevreemde woningen op dezelfde plaats (cf. artikel 4.4.13 VCRO).*

*M.b.t. het cultuurhistorisch karakter van de aanvraag dient evenwel gesteld dat de sloop van de oude boerenwoning niet te verantwoorden is gezien de erfgoedwaarden die het gebouw vertegenwoordigt.*

*In navolging van de gemeente Zedelgem, de gewestelijk erfgoedambtenaar, de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale dienst cultuur wordt aldus gepleit voor het behoud en renovatie.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt derhalve voor om het beroep ongegrond te verklaren en de **vergunning te weigeren**.*  
..."

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 mei 2014 tot en met 14 juni 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Na de hoorzitting van 29 april 2014 beslist de verwerende partij op 16 juni 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

#### **4 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22 VCRO)**

*De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag. De conclusie luidt als volgt: "(...)"*

#### **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:*  
(...)

*Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 16 mei tem. 14 juni 2014. Er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.*  
(...)

*De deputatie stelt net als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vast dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorwaarden gesteld door artikel 4.4.13 VCRO. Zij treedt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op dit punt bij en maakt het tot de hare.*  
(...)

#### **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

(...)

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt deze aspecten van de goede ruimtelijke ordening als volgt: "(...)"*



*De deputatie is hier niet mee eens. Tijdens de hoorzitting wordt de huidige staat van het pand toegelicht aan de hand van foto's en wordt ook de omgevingstoestand nader omschreven.*

*De deputatie stelt vast dat het nieuw ontwerp het sober karakter van de bestaande woning behoudt. Zowel de inplanting, de dakvorm en de rechthoekige planvorm blijven behouden. Er wordt ook aandacht besteed aan kleinere elementen: zo worden ook de luiken aan de ramen in de voorgevel bewaard. Enkel inzake het materiaalgebruik wordt geopteerd voor een algehele afwerking in rood-bruin genuanceerde baksteen in plaats van wit geschilderde gevels. In het dak worden aan de achterzijde 2 dakvlakramen geplaatst, in de voorgevel worden 2 dakkapellen voorzien. Het ontwerp is duidelijk geïnspireerd op het bestaande gebouw, de dakkapellen kunnen worden aanvaard omdat zij bijdragen tot de woonkwaliteit en slechts een accent zijn in het totaal ontwerp. Doordat het ontwerp duidelijk is geïnspireerd op het bestaande gebouw en de planvorm, de dakvorm en het aantal bouwlagen ongewijzigd blijven wordt redelijkerwijs geen afbreuk gedaan aan de elementen die aanleiding gaven tot de opname van het pand op de inventaris.*

*Het fotomateriaal toont aan dat de huidige staat van het gebouw verschillende gebreken toont, het betreft veel meer dan "her en der wat scheuren" zoals in de adviezen wordt gesteld. Wat de gevels betreft is er sprake van gezonde verpulvering van de plintsteen op de voorgevel. Ter hoogte van de achtergevel is er sprake van zeer ernstige verwerking van de onderste vijf lagen. Op de gevels zijn er verschillende scheuren veroorzaakt door de zettingsgevoelige ondergrond en differentiële zettingen zoals ook omschreven in de toelichtende nota van de architect neergelegd op de hoorzitting. In diezelfde nota wordt ook gesteld dat er problemen zijn met de fundering, dit in het bijzonder reeds ter hoogte van het linkse nieuwste gedeelte van de woning alwaar de fundering slechts 40cm diep is. Dit in combinatie met het zettingsgevoelig karakter van de grond en het gebrek aan draagkracht in de bovenste lagen maakt een duurzame renovatie niet mogelijk. Op grond van de bijkomende technische informatie betreffende de staat van het gebouw stelt de deputatie vast dat met de sloop van het gebouw kan worden ingestemd, te meer daar het nieuw ontwerp visueel-vormelijk duidelijk is afgestemd op het bestaand gebouw.*

*Ook de omgevingstoestand is van belang. De woning ligt op een afstand van ca. 40m van de straat en wordt ingevolge de bedrijfsvoering grotendeels aan het straatbeeld onttrokken. Gelet op het sober karakter van het ontwerp en de afstand tot de straat zal de aanvraag visueel geen negatief effect hebben op de gebruikers van de recreatieve fietsroute. Dit wordt ook geïllustreerd aan de hand van bijkomend fotomateriaal. Daarenboven impliceert de aanvraag aan de achterzijde ook een zekere sanering van de bestaande site door de sloop van enkele bijgebouwen. In de omgeving van de bouwplaats zijn nog 4 woningen aanwezig waaronder een lokaal van de hondenclub met ruime parking. Voorts zijn er ook diverse loodsen aanwezig waardoor er geen sprake is van een gaaf landschap.*

*De deputatie stelt vast dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening*

## **5D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het slopen van een voormalige boerenarbeiderswoning en het herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning op nagenoeg dezelfde plaats; dat de bouwplaats gelegen is in agrarisch gebied en de aanvraag derhalve moet worden getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies; dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden gesteld door artikel 4.4.13*

*VCRO; dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd en er geen bezwaren werden ingediend; dat het nieuw ontwerp het sober karakter van de bestaande woning behoudt: zowel de planvorm, de dakvorm, het aantal bouwlagen en enkele kleinere elementen zoals de ramen met luiken in de voorgevel blijven behouden; dat het ontwerp bijgevolg redelijkerwijs geen afbreuk doet aan de elementen die aanleiding gaven tot de opname van het pand op de inventaris; dat gelet op de staat van het gebouw en de gebrekkige fundering kan worden ingestemd met de sloop van het gebouw; dat de aanvraag geen deel uitmaakt van een gaaf landschap en daarenboven gelet op de afstand tot de weg en de vergunde bedrijfsvoering visueel niet storend zal ogen; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;*  
...

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent haar belang aan artikel 4.8.11, §1, 6° VCRO en stelt dat de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap, waartoe de adviserende instantie behoort als belanghebbende wordt beschouwd om een beroep bij de Raad in te stellen.

Overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO *juncto* het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, verleende het Agentschap Onroerend Erfgoed tijdig advies over de ingediende vergunningsaanvraag.

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij. Los van de decretale voorwaarde omtrent het tijdig verstrekken van het advies doet zulks volgens hen geen afbreuk aan de vereiste om haar belang te concretiseren. De verzoekende partij moet aantonen dat haar belang nog steeds actueel is en dat het openbaar belang waarvoor zij staat door de uitvoering of realisatie van de bestreden beslissing op ernstige wijze kan geschonden worden.

De tussenkomende partijen hebben onmiddellijke uitvoering gegeven aan de vergunde sloop van de bestaande bebouwing op het betrokken perceel. Zowel de boerenarbeiderswoning als de bijgebouwen op het betrokken perceel zijn gesloopt. De zogenaamde te behouden erfgoedwaarden, waarvoor de verzoekende partij huidige procedure heeft ingesteld, zijn door sloping volledig tenietgegaan. De tussenkomende partijen menen dat de verzoekende partij geen belang meer heeft bij haar vernietigingsvordering ingevolge het tenietgaan van de ingeroepen erfgoedwaarden door de vergunde sloop.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partij in elk geval geen belang heeft voor zover de bestreden beslissing de sloop van de bijgebouwen vergunt. De verzoekende partij heeft in haar advies van 16 december 2013 de sloop van de bijgebouwen immers uitdrukkelijk gunstig geadviseerd.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO niet vereist dat nog aan andere voorwaarden moet voldaan worden om als belanghebbende te worden beschouwd bij een verzoek tot schorsing en nietigverklaring. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO wijst de leidend ambtenaar van een bij het dossier betrokken adviserende instantie aan als van rechtswege belanghebbende. Door te bepalen dat de leidend ambtenaar van de adviserende instantie, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid VCRO, het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die aangelegenheid voor de Raad het beroep in te leiden.

Het zijn de tussenkomende partijen die ervoor gekozen hebben om over te gaan tot volledige afbraak van het gebouw terwijl de termijn om een beroep tot schorsing en nietigverklaring bij de Raad in te dienen nog niet was verstreken.

De eigengereide houding van de tussenkomende partijen kan niet tot gevolg hebben dat het belang van de verzoekende partij vervallen is. Anders oordelen zou immers betekenen dat de tussenkomende partijen het al dan niet bestaan van een rechtsgeldig belang in hoofde van de verzoekende partij als adviserende instantie zelf in de hand zouden hebben.

De verzoekende partij stelt nog dat het rechtens vereist belang in principe niet verloren gaat door het loutere feit dat de bestreden beslissing (deels) is uitgevoerd. Bij een eventuele vernietiging door de Raad moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordelen binnen de haar toegekende discretionaire bevoegdheid, waarbij het resultaat van de eventuele herbeoordeling zelden zeker is.

Het is niet aan de Raad om te oordelen of dit kan worden geregulariseerd, of er al dan niet herstel kan worden gevorderd, en evenmin wat de verwerende partij zou beslissen indien de zaak opnieuw bij haar terechtkomt na een eventuele vernietiging. Dit overstijgt de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad.

Zo kan volgens de verzoekende partij niet uitgesloten worden dat de verwerende partij een andere beslissing neemt en de vergunning eventueel weigert op basis van motieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening, ook al zijn de gebouwen inmiddels gesloopt. Tevens kan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem of de stedenbouwkundig inspecteur een herstellvordering indienen als blijkt dat de woning onwettig gesloopt is.

#### *Beoordeling door de Raad*

Art. 4.7.16, § 1 VCRO bepaalt dat de Vlaamse regering de instanties aanwijst die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Artikel 1, 1°, g) van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, duidt de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, aan als adviesverlenende instantie voor de aanvragen die de sloping van gebouwen of constructies omvatten die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 6° VCRO wordt de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid VCRO, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht, als belanghebbende beschouwd om een beroep bij de Raad in te stellen.

Op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO kan de verzoekende partij, die tijdig advies heeft verstrekt, bijgevolg als belanghebbende een beroep bij de Raad instellen. De verzoekende partij beschikt bijgevolg op grond van de voormelde bepaling over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

De zienswijze van de tussenkomenende partijen komt er overigens op neer dat een stedenbouwkundige vergunning, zodra ze is uitgevoerd, immuun voor rechterlijke controle wordt. Dat kan niet de bedoeling van de decretaal bepaalde belangvereiste zijn. Nog minder kan het de bedoeling van de belangvereiste zijn om de handelwijze van het voldongen feit te stimuleren.

Het gegeven dat de door de bestreden beslissing vergunde sloop inmiddels is uitgevoerd, ontnemt bijgevolg aan de verzoekende partij haar belang niet dat zij ontleent aan artikel 4.8.11, §1, 6° VCRO.

Het komt de Raad toe uitspraak te doen over de wettigheidsaspecten van de aangevochten vergunningsbeslissing. De vergunninghouder die de vergunning ten uitvoer brengt voor het verstrijken van de termijn waarbinnen de vergunningsbeslissing bij de Raad door een annulatieberoep kan aangevochten worden, doet zulks op eigen risico.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.4, 4.7.16, 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna de Formele Motiveringswet) en van het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de zorgplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet in een eerste onderdeel uiteen dat het door het Agentschap verleend advies de gevolgen heeft van artikel 4.3.4 VCRO.

Uit het advies blijkt dat de sloop niet wenselijk is en onherroepelijk het teloorgaan van bepaalde erfgoedwaarde zou betekenen. De verzoekende partij belicht uitvoerig de grote cultuurhistorische erfgoedwaarde van het gebouw, waarbij de conclusie is dat het waardevolle pand voldoende erfgoedwaarden bezit om te besluiten tot behoud en renovatie in plaats van afbraak. Op het plaatsbezoek in juli 2013 is uitdrukkelijk vastgesteld dat de bouwfysische toestand niet van die aard is dat het een verlies van de erfgoedwaarden kan verantwoorden. Ook in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 24 april 2014 (en het advies van de provinciale dienst cultuur, cel erfgoed) wordt gesteld dat het gebouw nog in relatief goede staat verkeert.

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat het ontwerp het karakter van de bestaande woning zou behouden en wordt verwezen de vermeende bouwfysische toestand van het gebouw.

Deze motivering is volgens de verzoekende partij allerm minst afdoende om de bestaande bebouwing met alle erfgoedwaarden te laten verdwijnen ten voordele van een nieuwbouw. Evenmin kan de verwerende partij worden gevolgd waar gesteld wordt dat het karakter van de bestaande woning met het voorziene ontwerp zou behouden blijven. Integendeel zullen door het slopen van de bestaande woning volgens de verzoekende partij alle erfgoedwaarden verdwenen zijn.

De verzoekende partij werpt nog op dat in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (dat verwijst naar het standpunt van de provinciale dienst cultuur –cel erfgoed) gesteld wordt dat ook de contextwaarde van de omgeving van de site met andere hoeves zeer waardevol is. Door het slopen van de hoevewoning nr. 32 zal ook deze contextwaarde van waardevolle omgeving onherroepelijk worden aangetast.

De verwerende partij gaat volgens de verzoekende partij volledig voorbij aan het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed van 16 december 2013, het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem van 4 februari 2014, het advies van de provinciale dienst cultuur – cel erfgoed van de provincie West-Vlaanderen (die een principieel bezwaar uitte tegen de afbraak van de woning gelet op de aanwezige erfgoedwaarden en de contextwaarde van de omgeving) en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 april 2014, minstens wordt niet afdoende gemotiveerd waarom het advies van Onroerend Erfgoed niet wordt gevolgd.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partij niet dat de grote erfgoedwaarden van het gebouw op een afdoende wijze zijn afgewogen en evenmin blijkt dat de mogelijkheid tot behoud en renovatie van het pand (met behoud van de bestaande erfgoedwaarden) op een ernstige wijze is onderzocht. De verwerende partij motiveert niet afdoende waarom het behouden en renoveren van de waardevolle hoeve niet mogelijk is.

De verzoekende partij merkt nog op dat de loutere stijlformule dat de woning ligt op ca. 40 m van de straat en geen negatief effect zou hebben op de gebruikers van de recreatieve fietsroute enkel een beschrijving is van de toestand maar geen beoordeling inhoudt van de erfgoedwaarden van hoevewoning nr. 32 in zijn omgevingscontext.

De verzoekende partij besluit tot de schending van de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien de verwerende partij niet alle relevante elementen van het dossier bij haar beoordeling heeft betrokken, minstens dat zij deze niet op een zorgvuldige wijze heeft onderzocht en weerlegd.

Volgens de verzoekende partij heeft de vergunningverlenende overheid bovendien als taak om waardevol erfgoed te beschermen. De zorgplicht die rust op de verwerende partij heeft tot doel om schade aan het onroerend erfgoed te voorkomen. De verwerende partij heeft bij het beoordelen van de aanvraag de plicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze kunnen voorkomen dat een belangrijk stuk erfgoed zou verdwijnen. Dit geldt des te meer wanneer een bepaald waardevol onroerend goed opgenomen is op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en in de voorliggende adviezen uitdrukkelijk wordt aangegeven dat de erfgoedwaarden niet mogen verdwijnen door de sloop van het pand.

De verzoekende partij stelt in een tweede onderdeel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitsluitend in algemene bewoordingen verwijst naar het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en vervolgens zeer algemeen stelt dat *‘ze het niet eens*

is met deze beoordeling'. Volgens de verzoekende partij gaat zij volledig voorbij aan de determinerende motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De deputatie stelt volgens de verzoekende partij in de bestreden beslissing louter met een stijlformule dat zij het niet eens is met de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zij verwijst naar de toelichting tijdens de hoorzitting van 29 april 2014. Er wordt volgens haar niet afdoend gemotiveerd waarom de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kunnen gevolgd worden. Evenmin wordt een afweging gemaakt tussen de mogelijkheid tot behoud (met het eventueel uitvoeren van aanpassings- of stabiliteitswerken) van de erfgoedwaarden en de sloop met het verdwijnen van alle erfgoedwaarden tot gevolg.

De loutere stelling dat op de hoorzitting uiteengezet is dat er problemen zijn met de fundering en dat dit in combinatie met het zettingsgevoelig karakter van de grond en het gebrek aan draagkracht in de bovenste lagen een duurzame renovatie zou beletten, doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan het feit dat nog kan worden gedacht in termen van behoud en renovatie.

De verzoekende partij meent ook dat de verwerende partij voorbijgaat aan het standpunt in het verslag over de contextwaarde van de omgeving. De loutere stijlformule dat de woning ligt op ca. 40 m van de straat en geen negatief effect zou hebben op de gebruikers van de recreatieve fietsroute vormt enkel een beschrijving van de toestand maar houdt geenszins een beoordeling in van de erfgoedwaarden van hoeve woning nr. 32 in zijn omgevingscontext.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd. Volgens de verzoekende partij schendt de bestreden beslissing bijgevolg artikel 4.7.21, §1, eerste lid en artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat het advies geen bindend karakter heeft nu artikel 4.3.4 VCRO enkel bepaalt dat een vergunning kan geweigerd worden als de aanvraag strijdig zou zijn met doelstellingen of zorgplichten die voortvloeien uit een ander beleidsveld.

Zij onderstreept dat het advies van de verzoekende partij van 16 december 2013 de sloop van de bijgebouwen gunstig adviseert. Het verzoekschrift is volgens haar tegenstrijdig in de mate dat de nadruk wordt gelegd op de grote cultureel-historische erfgoedwaarde en contextwaarde van de gehele site.

De verwerende partij meent dat de verzoekende partij onder het mom van een vermeende gebrekkige motivering van de bestreden beslissing de Raad poogt aan te zetten tot een opportuniteitsbeoordeling.

Het standpunt van de verzoekende partij richt zich alleen op de aanwezige erfgoedwaarden. Andere aspecten zoals de kwaliteit van het vervangend ontwerp en financiële overwegingen worden geheel buiten beschouwing gelaten. Zoals uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt heeft de verwerende partij haar beslissing daarentegen wel op verschillende overwegingen gesteund en heeft zij hierbij de belangen van de aanvrager en het belang van de erfgoedwaarden afgewogen. In dat opzicht kan aan de verwerende partij geenszins een onzorgvuldig handelen verweten worden.

De verwerende partij stelt dat zij op grond van de stukken van het dossier en de elementen verduidelijkt tijdens de hoorzitting ingestemd heeft met de sloop en de bouw van een vervangend ontwerp. De bouwfysische toestand is op de hoorzitting (waarop de verzoekende partij afwezig bleef) toegelicht met uitgebreid fotomateriaal.

De verwerende partij stelt dat zij op omstandige wijze en in afwijking op de geformuleerde adviezen heeft gemotiveerd waarom zij de vergunning heeft verleend. De verzoekende partij weerlegt bovendien de motieven niet inzake de bouwfysische toestand van het gebouw. Het louter feit dat verwerende partij het niet eens is met deze motivering kan op zich niet volstaan tot vernietiging van de bestreden beslissing.

De verwerende partij verwijst voor het tweede onderdeel naar de repliek geformuleerd op het eerste middelonderdeel. De bestreden beslissing wijst uitdrukkelijk op het andersluidend standpunt geformuleerd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de verzoekende partij, althans wat de sloop van de woning betreft, en motiveert waarom dit standpunt niet kan bijgetreden worden.

Zij roept in dat de verzoekende partij het geheel aan motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen niet concreet weerlegt. Het louter feit dat de verzoekende partij het niet eens is met de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, volstaat niet om te besluiten tot een gebrekkige motivering en een onzorgvuldige beoordeling van de aanvraag.

3.

De tussenkomende partijen stellen met betrekking tot het eerste onderdeel vooreerst dat de verzoekende partij in haar advies van 16 december 2013 de sloop van de bijgebouwen uitdrukkelijk gunstig geadviseerd heeft. Het ongunstig advies is conform artikel 4.3.4 VCRO bovendien niet bindend. De tussenkomende partijen wijzen op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij en stellen dat de verwerende partij door een beoordeling van het advies van de verzoekende partij en de stukken van het administratief dossier tot een eigen motivering is gekomen dat geleid heeft tot de bestreden beslissing. Deze beslissing is gestoeld op:

- een vergelijkende beoordeling van de bouwkundige erfgoedwaarden van de oorspronkelijke boerenarbeiderswoning met de voorziene nieuwe eengezinswoning;
- een vergelijkende beoordeling van het voorgelegd fotomateriaal met de inhoudelijke strekking van onder meer het advies van de verzoekende partij, waarbij onder meer wordt vastgesteld dat in strijd met het advies van de verzoekende partij uit het voorgelegd fotomateriaal blijkt dat:
  - \* op de voorgevel zich een gezonde verpulvering van de plintsteen manifesteert;
  - \* op de achtergevel een ernstige verwerking van onderste vijf steenlagen bestaat;
  - \* op alle gevels van de woning heel wat scheuren te zien zijn;
- de studie van een voorgelegde toelichtende nota van een architect waaruit blijkt dat de ernstige scheurvorming van de boerenarbeiderswoning veroorzaakt is door een zettingsgevoelige ondergrond, differentiële zettingen en een op bepaalde punten wel zeer ondiepe fundering (40 cm);
- een beoordeling van de stedenbouwkundige toestand van de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel, waaruit blijkt dat de nieuwbouwwoning -net zoals de oorspronkelijke boerenarbeiderswoning- niet zichtbaar is van op de nabijgelegen fietsroute en er in de onmiddellijke omgeving 4 woningen en diverse loodsen aanwezig zijn.

De tussenkomende partijen leiden uit wat voorafgaat af dat de verwerende partij de bestreden beslissing schraagt met een voldoende concrete motivering waarbij de door de verzoekende partij opgeworpen erfgoedwaarden op afdoende wijze worden betrokken. De in de bestreden beslissing vermelde motieven kunnen in redelijkheid volstaan om voorbij te gaan aan het advies van de

verzoekende partij en het erfgoedkundig karakter van de boerenarbeiderswoning waarvan de afbraak wordt beoogd.

De tussenkomende partijen besluiten dat noch de zorgplicht noch het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is. Volstrekt ten onrechte besluit de verzoekende partij bovendien dat de bestreden beslissing een inbreuk zou betekenen op artikel 23 Grondwet (waarbij dient te worden opgemerkt dat de verzoekende partij een dergelijke schending niet opneemt in haar enig middel).

De tussenkomende partijen antwoorden op het tweede onderdeel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing vooreerst uitdrukkelijk motiveert waarom zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de bijgebouwen bijtreedt en zich eigen maakt.

De verwerende partij motiveert voorts op afdoende wijze waarom de bestreden beslissing afwijkt van het verslag met betrekking tot het hoofdgebouw. De motieven van de verwerende partij zijn volgens haar geen stijlformule, voldoende draagkrachtig en niet kennelijk onredelijk. De verwerende partij kan op gemotiveerde wijze van dit advies afwijken, wat zij ook heeft gedaan.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog met betrekking tot het eerste onderdeel dat er geen sprake is van enige tegenstrijdigheid in de mate dat de nadruk wordt gelegd op de grote cultureel-historische erfgoedwaarde en contextwaarde van de site. De verwerende partij verliest uit het oog dat de waardevolle gebouwen (waaronder de woning die opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed) de waardevolle contextwaarde van de omgeving van de site vormen. Het slopen van een waardevol gebouw in deze omgeving tast uiteraard de contextwaarde van de omgeving aan.

Evenmin komt de vordering van de verzoekende partij neer op een opportuiniteitsbeoordeling. De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift uitvoerig uiteen waarom de aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden worden waarbij zij zich geenszins beperkt tot het ontkennen van hetgeen in de bestreden beslissing wordt aangevoerd.

Er wordt onder meer gewezen op een plaatsbezoek door Onroerend Erfgoed midden juli 2013 waarbij de woning zeer waardevol bevonden is. Eveneens wordt gewezen op het feit dat het boerenhuis slecht onderhouden/verwaarloosd was maar dat dit aspect geen onoverkomelijkheid vormt om voor dit waardevolle pand te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt meermaals aangegeven dat het behoud en de renovatie van de boerenwoning te verantwoorden is vanuit de erfgoedwaarden die het gebouw en de site vertegenwoordigen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft zelfs aan dat niet aangetoond wordt dat de sloop onvermijdelijk is en stelt dat aanpassingen aan het gebouw wel degelijk mogelijk zijn.

De sloop van het pand en de heropbouw van het pand (nieuwbouw) dat – volgens de verwerende partij – *“zou geïnspireerd zijn op het bestaande gebouw en de planvorm”* of *“visueel-vormelijk zou afgestemd zijn op het bestaande gebouw”* betekent geen behoud van erfgoedwaarden en authenticiteit, minstens wordt op deze wijze niet (afdoende) gemotiveerd waarom de sloop van het volledige (authentiek) pand dat eveneens kenmerkend en waardevol is, kan aanvaard worden. De motivering waarom het bestaande waardevolle pand (met authentieke erfgoedwaarden) moet verdwijnen ten voordele van een nieuwbouw is manifest niet afdoende.

De loutere stelling dat op de hoorzitting uiteengezet is dat er problemen zouden zijn met de fundering en dat dit in combinatie met het zettingsgevoelig karakter van de grond en het gebrek aan draagkracht in de bovenste lagen een duurzame renovatie niet mogelijk zou maken, belet niet



dat nog in termen van behoud en renovatie kan gedacht worden en het vermijden van het teloorgaan van de erfgoedwaarden.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partij niet dat de grote erfgoedwaarden van het gebouw door de verwerende partij (op een afdoende wijze) afgewogen zijn en evenmin dat de mogelijkheid tot behoud en renovatie van het pand (met behoud van de bestaande erfgoedwaarden) op een ernstige wijze onderzocht is. De verwerende partij motiveert niet (op een afdoende wijze) de (on)mogelijkheid tot het behouden en renoveren van de waardevolle hoeve.

Met betrekking tot het tweede onderdeel dupliceert de verzoekende partij in essentie haar reeds ontwikkelde argumentatie.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

De discussie tussen partijen betreft in essentie de impact van het ongunstig advies in eerste aanleg verleend door het Agentschap Onroerend Erfgoed, op de beoordelingsbevoegdheid door het vergunningverlenend bestuursorgaan in graad van administratief beroep, dit in combinatie met het voorliggend negatief advies in eerste aanleg van de gewestelijk erfgoedambtenaar en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en de negatieve adviezen in graad van administratief beroep verleend door de provinciale dienst cel cultuur, cel erfgoed, en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij vergunt in de bestreden beslissing onder meer de sloop van een historische hoeve "Ten Hille", waarvan het hoevecomplex opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De verwerende partij oordeelt hiermee andersluidend dan de voorliggende diverse adviezen, die het behoud (en de renovatie) van de hoeve vooropstellen.

#### 2.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed is een verplicht in te winnen advies overeenkomstig artikel 4.7.16, § 1 VCRO in samenlezing met artikel 1, 1° g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Wanneer de verwerende partij hierbij in haar beoordeling afwijkt van het voorliggend advies, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert en dat zij bijgevolg duidelijk de motieven weergeeft waarom volgens haar de door de verzoekende partij beoogde sloop en nieuwbouw de voorkeur verdient boven de in het advies vooropgesteld behoud van de historische hoeve omwille van haar bestaande erfgoedwaarde.

Op de verwerende partij rust des te meer een verstrengde motiveringsplicht in het licht van het gegeven dat niet alleen het Agentschap Onroerend Erfgoed, maar ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijk erfgoedambtenaar (in eerste aanleg) en de provinciale dienst cultuur, cel erfgoed, en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (in graad van administratief beroep) alle opteren voor het behoud van de historische hoeve en bijgevolg negatief adviseren voor de gevraagde sloop.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling over de eisen van het in stand houden van het waardevolle karakter van de bestaande hoeve en de wenselijkheid om deze al dan niet te slopen en te vervangen door een nieuwbouw over een eigen appreciatiebevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

De verwerende partij is in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting ook niet verplicht de andersluidende adviezen noodzakelijk punt voor punt te weerleggen. Als orgaan van actief bestuur dient zij nochtans aan te tonen dat zij de inhoud van de voorliggende adviezen bij haar beoordeling betrokken heeft en dient zij concreet en duidelijk de redenen te vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. Hieruit moet bijgevolg blijken waarom zij niettegenstaande de op zich niet-betwiste erfgoedwaarde van de historische hoeve toch van oordeel is dat, anders dan wat in de adviezen wordt vooropgesteld, de sloop toch kan vergund worden.

De Raad dient hierbij in het kader van de hem opgedragen legaliteitscontrole na te gaan of de verwerende partij de bestreden beslissing op afdoende wijze gemotiveerd heeft. Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op afdoende wijze weergeven waarom het vergunningverlenend bestuursorgaan in graad van administratief beroep tot die beslissing is gekomen

3.

Het hoger geciteerd advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed toont aan dat het huidige woonhuis vermoedelijk teruggaat tot de 18de eeuw (in tegenstelling tot de bijgebouwen die ten vroegste uit de 19de eeuw dateren en waarvan een aantal bijgebouwd of later verbouwd zijn). Anders dan de verwerende en de tussenkomende partijen voorhouden, oordeelt het Agentschap dan ook niet tegenstrijdig door enkel een gunstig advies te verlenen voor de sloop van de bijgebouwen. De verwijzing naar de aanwezige erfgoedwaarde van de site doet hieraan evenmin afbreuk, vermits het Agentschap duidelijk refereert aan de historische contextwaarde van de gehele site, rekening houdend met andere nabijgelegen hoeves.

4.

Het voorliggend advies maakt ook duidelijk dat het woonhuis tenminste aan de buitenzijde nog steeds een waardevolle erfgoedwaarde bezit. Het advies luidt op dit punt als volgt:

*“Imposant woonhuis met twee traveeën brede, hoge opkamer. Verankerde baksteenbouw met witbeschilderde erfgevel boven een gepekte plint en onder zadeldaken met ongelijke nokhoogte (mechanische pannen). Overstekende dakrand waaronder een tandenfries. Rechthoekige muuropeningen, beluikte vensters en recent schrijnwerk. Zijgevels met sporen van gedichte muuropeningen waaronder een groot segmentboogvenster (in de rechterzijgevel) met geblokte omlijstingen. Achtergevel met meerdere sporen van verbouwingen, onder andere gedichte rondboogopening (vermoedelijk een aardappelkelder). Rechthoekige muuropeningen onder andere met houten kozijn met diefijzers.*

*Schuurstalvolume ten westen van het erf in bruine, verankerde baksteen onder zadeldaken. Deels gewijzigde en deels bewaarde muuropeningen. In de zuidelijke eindgevel vlieggaten van een duiventil(...)*

*Voorliggende aanvraag betreft de sloop van enkel het woonhuis. Het woonhuis klimt volledig op tot de 18de eeuw(...)*”

Het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem sluit zich hierbij aan in haar ongunstig advies van 14 januari 2014 en stelt in dit verband:

*“De woning is beeldbepalend in het landschap. De woning is goed te zien vanaf de Oude leperweg. Deze Oude leperweg heeft een belangrijke functie als recreatieve route. De aanwezigheid en zichtbaarheid van de hoeve heeft dus een maatschappelijke meerwaarde. De authenticiteit langs buiten en langs binnen is goed bewaard (cfr. plaatsbezoek juli 2013 - samen met Onroerend erfgoed).*

*Langsheen de Oude leperweg bevinden er zich enkele gelijkaardige hoeves, die ook opgenomen zijn op de inventarislijst, waarvan een aantal uit dezelfde periode en bouwstijl. Ook het omgevende landschap is met zijn talrijke weilanden, bomenrijen, beek en veedrinkpoel nog goed bewaard. Dit alles maakt dat op deze plaats nog een vrij omvangrijk stuk "authentiek" Loppem herkenbaar is.*

*De hoeve herbergt een belangrijke architecturale waarde voor de omgeving. De hoeve behoort op lokaal niveau tot één van de laatste resterende in zijn soort, uit die bouwperiode, die nog in dergelijke grote mate authentiek bewaard is.*

*De nog steeds bestaande erfgoedwaarden worden eveneens benadrukt in het advies van de gewestelijk erfgoedambtenaar en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.”*

Ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 april 2014 is dezelfde mening toegedaan en stelt na raadpleging van de provinciale cel erfgoed:

*“...*

*De provinciale dienst cultuur - cel erfgoed heeft dan ook principiële bezwaren tegen de afbraak van de woning. Men stuurt aan op een verbouwing, waarbij het (eventueel) wel mogelijk moet zijn om de bestaande lage achterbouwen te slopen en deze te herbouwen met een meer hedendaagse vormgeving.*

*Dit advies kan worden bijgetreden. Het behoud en de renovatie van de boerenwoning is immers te verantwoorden vanuit de erfgoedwaarden die het gebouwen de site vertegenwoordigen. De site vormt immers in zijn geheel een belangrijke getuige uit het verleden waardoor het behoud ervan een maatschappelijk meerwaarde heeft.*

*...”*

In het licht van wat voorafgaat is de Raad van oordeel dat de historische hoeve (woonhuis) op het ogenblik van de bestreden beslissing nog steeds een belangrijke erfgoedwaarde heeft, die op zich genomen en rekening houdend met de nabijheid van andere hoevesites ook een belangrijke contextwaarde bezit. De tussenkomen partijen lijken dit gegeven overigens niet ernstig te betwisten, al stellen zij wel de contextwaarde van de omgeving in vraag. Zij wijzen onder meer op de aanwezigheid van vier woningen en diverse loodsen in de onmiddellijke omgeving en leiden hieruit af dat er geen sprake kan zijn van een *“gaaf landschap”*. Dit gegeven doet evenwel naar het oordeel van de Raad geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van het historisch woonhuis op zich en de contextuele waarde van de gehele site gelet op de nabijheid van andere hoevesites.

5.

De verwerende partij en de tussenkomen partijen stellen dat het gebouw weliswaar op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat maar geen beschermd monument is.

Dit gegeven is evenwel niet dienend. Vooreerst kan samen met de verzoekende partij worden gesteld dat het initiatief tot bescherming niet exclusief aan de overheid behoort en ook de eigenaar zelf een beschermingsinitiatief kan nemen. Bovendien duidt het gegeven dat de hoeve in de

inventaris is opgenomen op de erkenning dat het gebouw deel uitmaakt van de cultuurhistorisch waardevolle sites in Vlaanderen. Het gebouw is tevens opgenomen op de gemeentelijke lijst van merkwaardige gebouwen waarvoor de gemeentelijke culturele raad reeds in 1992 de nodige aandacht vroeg.

Weliswaar houdt zulks in dat de bescherming van een niet als monument beschermd gebouw niet absoluut is, waardoor de noodzaak van het behoud ervan niet onredelijk streng mag beoordeeld worden.

De verwerende partij motiveert de sloop vanuit de slechte fysische toestand van het gebouw, hetgeen de instandhouding en renovatie problematisch zou maken. In de bestreden beslissing wordt dit door de verwerende partij als volgt beoordeeld:

“ ...

*Het fotomateriaal toont aan dat de huidige staat van het gebouw verschillende gebreken toont, het betreft veel meer dan "her en der wat scheuren" zoals in de adviezen wordt gesteld. Wat de gevels betreft is er sprake van gezoneerde verpulvering van de plintsteen op de voorgevel. Ter hoogte van de achtergevel is er sprake van zeer ernstige verwerking van de onderste vijf lagen. Op de gevels zijn er verschillende scheuren veroorzaakt door de zettingsgevoelige ondergrond en differentiële zettingen zoals ook omschreven in de toelichtende nota van de architect neergelegd op de hoorzitting. In diezelfde nota wordt ook gesteld dat er problemen zijn met de fundering, dit in het bijzonder reeds ter hoogte van het linkse nieuwste gedeelte van de woning alwaar de fundering slechts 40cm diep is. Dit in combinatie met het zettingsgevoelig karakter van de grond en het gebrek aan draagkracht in de bovenste lagen maakt een duurzame renovatie niet mogelijk. Op grond van de bijkomende technische informatie betreffende de staat van het gebouw stelt de deputatie vast dat met de sloop van het gebouw kan worden ingestemd, te meer daar het nieuw ontwerp visueel-vormelijk duidelijk is afgestemd op het bestaand gebouw.*

...”

De tussenkommende partijen besluiten eensluidend en stellen met name dat de plintsteen op de voorgevel gezoneerd aan het verpulveren is, dat de onderste vijf steenlagen van de achtergevel ernstig verweerd zijn, en alle gevels scheuren vertonen. Tevens verwijzen zij naar de toelichtende nota van een architect die de scheurvorming toeschrijft aan een zettingsgevoelige ondergrond en een ondiepe fundering.

Naar het oordeel van de Raad tonen de ingeroepen motieven evenwel niet afdoende aan dat het behoud en de renovatie van het pand problematisch voorkomt. De visie van de architect, staat in schril contrast met de vaststellingen gedaan door Onroerend Erfgoed tijdens haar plaatsbezoek in juli 2013 waarin het volgende gesteld wordt:

“ ...

*De eigenlijke woning is opgebouwd in twee fasen, eerst het deel van de vijf rechtertraveeën (cf. onderbroken kordonlijst op de voorgevel en de bewaarde voormalige buitenmuur tussen de huidige 'strijkkamer' en 'zithoek'), dat vermoedelijk nog in de 18de eeuw werd uitgebreid met de twee linkertraveeën. In de loop der jaren werd de woning nog uitgebreid met aanbouwen achteraan de woning die op zeer respectvolle wijze werden toegevoegd onder lessenaarsdaken. Daarbij werd het oorspronkelijke dakgebinte volledig behouden. In de oorspronkelijke achtergevel van het boerenhuis is nog oorspronkelijk venster met diefijzers bewaard. De binnenindeling van het boerenhuis is quasi intact behouden en bestaat o.m. nog uit de grote leefruimte met imposante haard met haardbalk, links geflankeerd door een originele deur naar de kelder onder de voutekamer en rechts door het bakstenen trappen*

*massief naar de (thans opgedeelde) voutekamer. Imposante bewaarde balklagen met gesculpteerde balksleutels. In de voutekamer, bewaard houten schouwte.*

*In se is de woning op heden nog in goede staat. Dat het schrijnwerk in hout of PVC is en bestaat uit enkele beglazing of "recent" is of dat er veel gewijzigde vensteropeningen zijn, zoals in de nota van de architect wordt geschetst, doet volgens ons vanuit het standpunt van het erfgoed op generlei wijze afbreuk aan de grote erfgoedwaarde van dit boerenhuis. Integendeel leken ons de constructie op zich en de verschillende (hoge) ruimtes (ook de zolderruimte!) zeer leefbaar doch thans slecht onderhouden/verwaarloosd en niet voorzien van het huidige leefcomfort.*

*Wij menen dan ook dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. De in oorsprong 18de-eeuwse woning is ons inziens duidelijk herinrichtbaar tot een hedendaagse woning; eventueel kunnen enkele aanbouwen worden gesloopt en vervangen door een meer hedendaagse uitbreiding, naargelang de hedendaagse noden. Door de sloop van dit boerenhuis te vergunnen, zou een deel van het oudste bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan (...)*

De vaststellingen van het plaatsbezoek leiden veeleer tot de conclusie dat het gebouw door de eigenaar onvoldoende onderhouden is geweest, en in ieder geval mits renovatie alsnog kan aangepast worden aan de noden van een modern leefcomfort. De gedeeltelijke verwerking of verpulvering van een aantal stenen in de voor- en achtergevel, en de aanwezigheid van een aantal scheuren doen hieraan geen afbreuk. Evenmin is aangetoond, althans blijkt zulks niet afdoende uit de bestreden beslissing dat de mogelijke ondiepe fundering renovatie zou beletten. De verwerende partij toont niet op afdoende wijze aan dat de vastgestelde gebreken van die aard zijn dat behoud en renovatie niet mogelijk zouden zijn of dermate problematisch dat sloop en herbouw moet verkozen worden.

Hoewel de zorgplicht voor het behoud van historisch erfgoed dat voorkomt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed geen absoluut karakter heeft, en deze bij elke afzonderlijke vergunningsaanvraag moet afgewogen worden tegen het individueel recht voor elke vergunningsaanvrager om in principe te opteren voor nieuwbouw, is de Raad in het licht van de duidelijk waardevolle en nog steeds bestaande erfgoedwaarden van de historische hoeve van oordeel dat de zorgplicht voor het behoud ervan in dit geval zwaarder doorweegt dan de keuze voor nieuwbouw, minstens ontbreekt in de bestreden beslissing een oordeelkundige gemotiveerde afweging van beide opties in de mate dat niet op zorgvuldige wijze onderzocht is of de bestaande toestand van het gebouw renovatie redelijkerwijze, ook vanuit financieel oogpunt, toelaat.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing weliswaar nog naar het concept van de beoogde nieuwbouw, dat zich in grote lijnen zou conformeren aan de stijl, de inplanting en de dakvorm van de historische hoeve. Een dergelijke motivering betreft evenwel in essentie de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en de inpassing van de nieuwbouw in de onmiddellijke omgeving, met aandacht voor het behoud van het bestaand architecturaal karakter. De vermelde motivering vormt geen afdoend antwoord op de vraag waarom het niet ernstig voor betwisting vatbaar karakter van de op vandaag nog steeds bestaande erfgoedwaarden van het gebouw geen aanleiding moet geven tot behoud en renovatie van een historisch waardevol pand, veeleer dan dat het moet vervangen worden door een nieuwbouw. Het gegeven dat de contouren van de geplande nieuwbouw zich mogelijks inschrijven in de bestaande lijnen van het gebouw waarvan de sloop beoogd wordt, doet hieraan geen afbreuk.

De Raad is van oordeel dat de in de bestreden beslissing gehanteerde motieven in redelijkheid niet volstaan om voorbij te gaan aan het advies van de verzoekende partij, mede in het licht van de overige zich in het dossier bevindende adviezen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem, van de gewestelijke erfgoedambtenaar, van de provinciale dienst cultuur, cel erfgoed, en van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, die allen eensluidend adviseren om de sloop te weigeren omwille van de belangrijke erfgoedwaarden van het historisch pand, dat zich nog in voldoende redelijke staat bevindt om te besluiten tot behoud en renovatie.

De verwerende partij schendt aldus artikel 4.3.4 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de verstrengde motiveringplicht die op haar rust.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bertrand VAN MASSENHOVE en mevrouw Ann RENDERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 juni 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een woning na sloop op een perceel gelegen te 8210 Loppem (Zedelgem), Oude Ieperweg 32 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 0186B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bepaald op 275 euro ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 september 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH