

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0062 van 29 april 2014
in de zaak 1314/0186/SA/3/0168

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het Agentschap Onroerend Erfgoed

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

Tussenkomen-
partijen:

1. de heer **Rudy CERTYN**
2. mevrouw **Maria BAERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zele van 21 mei 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na sloop van de bestaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9240 Zele, Dendermondebaan 110 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 2017 W3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 april 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe DECLERCQ die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Tom HUYGENS die loco advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Rudy CERTYN en mevrouw Maria BAERT verzoeken met een aangetekende brief van 14 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort. De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen de aanvragers zijn van de vergunning. De tussenkomende partijen kunnen dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.

IV. FEITEN

Op 14 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van degemeente Zele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied.

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

De woning waarvan de afbraak wordt gevraagd, is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Ook de linksaanpalende en de rechtsaanpalende woningen zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 maart 2013 tot en met 18 april 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door een aanpalende buur.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 29 maart 2013 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

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

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

Het is de eigen woning van architect Adolf Keppens (Zelee) in romantisch-kubistische stijl, gedateerd 1931 op een gesculpteerde gevelsteen met uil boven de voordeur en gesigneerd "Keppens Ad. Bouwk." in de afgeronde rechter deurpost. Lijstgevel van twee bouwlagen en twee traveeën + links lagere poorttravee onder plat dak. Opgetrokken uit gele baksteen op een hoge plint van rode baksteen. Vrij strakke geometrische gevelcompositie bepaald door de brede vensterregisters, de verspringende kleine halvenstertjes, de rechthoekige poort en voordeur en de wisselende decoratieve metselverbanden. Voorts gemetste voortuinafsluiting met ijzeren leuning. De oorspronkelijke binnen indeling werd grotendeels behouden: een smalle gang met vooraan klein salon dat voorheen ingericht was als architectenbureau en met achteraan haaks geplaatste trap. De tegelvloeren en de deuren met glas-inlood werden behouden.

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 huidige woning is nog een goede bouwfysische staat. De aanpalende woningen links en rechts werden ook opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het slopen van een deze woning zou de erfgoedwaarde van de ganse rij schaden en op termijn aanleiding geven tot het volledig verdwijnen van dit waardevol erfgoed binnen de gemeente.

In het kader van een goed erfgoedbeleid dient er een visie ontwikkeld te worden omtrent dit erfgoed dat mede het uitzicht van de gemeente bepaalt.

De sloop is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke rodeling (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 Zele verleent op 21 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Externe adviezen

Op 29 maart 2013 gaf Ruimte en Erfgoed het advies dat de sloping niet weselijk is.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

De aanvraag is gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg, in woongebied.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met twee woongelegenheden na sloping van de bestaande woning;

Het gelijkvloers heeft een gevelbreedte van 8.05 m en een totale bouwdiepte van 20.00 m.

De bouwdiepte op de eerste verdieping is 12.00 m met achteraan het terras van 2.00 m inbegrepen.

Er is een kroonlijsthoogte van 6.50 m en een dakhelling van 45°.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het feit dat dit gebouw op de lijst van het Bouwkundig Erfgoed staat maar niet als geklasseerd wordt beschouwd is begrijpelijk. De architecturale waarde van het gebouw is momenteel al sterk verminderd. Door verschillende verbouwingen en aanpassingen aan de voorgevel zijn verschillende waardevolle elementen zoals smeedwerk, vitro's, detaillering in het gevelmetselwerk, ea al verdwenen en zijn de afmetingen van de poort en de bovenliggende ramen niet meer in verhouding met de oorspronkelijke architectuur, De gietijzeren leuningen in de voortuin zijn door de nieuwe wegenwerken zwaar beschadigd en zelfs gedeeltelijk verdwenen. Het enige overgebleven ornamentje in blauwe hardsteen in de vorm van een uil boven de voordeur zal geïntegreerd worden in de nieuwe gevel.

De bouwdiepte op verdieping bedraagt 12m (terras inbegrepen) wat gebruikelijk is.

De kroonlijsthoogte en het dakgabariet sluiten aan bij de rechterbuur. Aan de linkerzijde wordt opgelegd in de voorwaarden dat het terras vooraan pas mag ingericht worden op 2.00m achter de voorgevellijn zodat de wetgeving op de lichten en de zichten wordt gerespecteerd. De woonoppervlakte per appartement is meer dan 90m² en er is per woongelegenheid een garage voorzien. Er blijft voldoende tuinzone over, De aanvraag is in overeenkomst met de goede ruimtelijke ordening,

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 MEI 2013 HET VOLGENDE:

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende **VOORWAARDEN:***

- **Het terras aan de voorgevel mag pas ingericht worden op 2.00m achter de voorgevellijn zodat de wetgeving op de lichten en zichten wordt gerespecteerd.***
- **De afwerking van de zichtbare delen van de zijgevel dient in gevelsteen uitgevoerd te worden.***

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 26 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 augustus 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Onroerend Erfgoed stelt verder in zijn beroep dat de te slopen woning deel uitmaakt van een breder geheel aan woningen welke zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris, dus zo ook de links en rechts aanpalende woning:

"In het kader van een goed erfgoedbeleid dient er een visie ontwikkeld te worden omtrent dit erfgoed dat mede het uitzicht van de gemeente bepaalt.

Hoger vermelde bestreden beslissing geeft niet aan hoe met dit advies is rekening gehouden, de vergunningverlenende overheid heeft het advies niet meegenomen in de beoordeling. Wij vragen de deputatie de beslissing in beroep te heroverwegen, rekening houdend met ons advies. Bovendien kunnen wij volgende bijkomende elementen aanreiken:

De woning maakt deel uit van een rij geïnvventariseerde woningen. Zowel de woning links, Dendermondebaan 108, en de woning rechts, Dendermondebaan 110, werden opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Het weghalen van één pand in die waardevolle rij zal de erfgoedwaarde van het geheel schaden."

De voorliggende aanvraag voorziet op het gelijkvloers in de voorgevel enkel in een inkomdeur en twee garagepoorten, waardoor er geen enkele gelijkvloerse woonruimte rechtstreeks aan de straat grenst en bijgevolg de relatie woning/straat verloren gaat. Het voorzien van een meergezinswoning waarbij de invulling op het gelijkvloers niet meer omvat dan garagepoorten en een toegangsdeur geeft aanleiding tot een al te monotoon straatbeeld en een niet aanvaardbare verschraving van de straatwand. Het voorzien in eigen parkeerbehoeften mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de buurt.

De garagepoorten beheersen de gelijkvloerse voorgevel, waarbinnen er geen enkele raamopening meer aanwezig is. De te gesloten gelijkvloerse gevelpartij vormt een duidelijk esthetisch gebrek. Het systematisch toestaan van garagepoorten in gelijkvloerse gevels tast de esthetische belevingswaarde van het straatbeeld aan, vermindert het woonklimaat van de buurt, verhindert de sociale controle en werkt bijgevolg het non-veiligheidsgevoel in de hand, zeker nu dit project zich situeert tussen twee woningen opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Het voorgestelde nieuwbouwproject zal door de gemaakte ontwerpkeuzes het straatbeeld dan ook in negatieve zin beïnvloeden.

Uit het voorgaande moet geconcludeerd worden dat onderhavige aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg, zodat geen vergunning kan verleend worden.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep, ingesteld door Onroerend Erfgoed, voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd

...

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 19 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, gelet dat de te slopen woning, Dendermondebaan 110 werd opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt hierin als volgt omschreven:

"Eigen woning van architect Adolf Keppens (Zelee) in romantisch-kubistische stijl, gedateerd 1931 op een gesculpteerde gevelsteen met uil boven de voordeur en gesigeneerd "Keppens Ad. Bouwk." in de afgeronde rechter deurpost. Lijstgevel van twee bouwlagen en twee traveeën + links lagere poorttravee onder plat dak. Opgetrokken uit gele baksteen op een hoge plint van rode baksteen. Vrij strakke geometrische gevelcompositie bepaald door de brede vensterregisters, de verspringende kleine halvenstertjes, de rechthoekige poort en voordeur én de wisselende decoratieve metselverbanden. Voorts gemetste voortuinafsluiting met ijzeren leuning. Veelal behouden oorspronkelijke binnenindeling. Smalle gang met vooraan klein salon dat voorheen ingericht was als architectenbureau en met achteraan haaks geplaatste trap. Bewaarde tegelvloeren en deuren met glas-in-lood."

1.3 Externe adviezen

Op 29 maart 2013 gaf Ruimte en Erfgoed het advies dat de sloping niet wenselijk is.

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich aan de oostelijke zijde van het centrum van de gemeente Zelee, langsheen een invalsweg naar het centrum toe, komende vanuit Dendermonde, richting Markt met kerk en gemeentehuis.

De aanvraag is gelegen langsheen de Dendermondebaan, een goed uitgeruste weg, welke is gelegen in woongebied.

Het perceel heeft een rechthoekige configuratie met een diepte van ongeveer 56m inclusief de voortuin, welke een diepte heeft van 4.00m.

Het goed grenst aan de achterzijde aan een bebouwd perceel gelegen in een woonuitbreidingsgebied waarop geen bebouwing is voorzien.

Het voorliggende ontwerp beoogt het bouwen van een meergezinswoning met twee appartementen, van het type gesloten bebouwing, dit na slopen van de bestaande woning, welke is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundige Erfgoed. Ook de links en rechts aanpalende bebouwing betreffen een woning van het type gesloten bebouwing.

De bebouwing wordt ingeplant in het verlengde van de beide aanpalende bebouwingen

en hun respectievelijke voorgevels, rekening houdend met een voortuinstrook met een diepte van 4m.

Op het gelijkvloers wordt voorzien in een bouwdiepte van 20m. De bouwdiepte op verdieping bedraagt 10m en voorziet achterliggend in een terras met een diepte van 2m, zodat hier de bouwdiepte 12m bedraagt, terras inbegrepen.

Het geheel wordt opgebouwd uit twee volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, op een hoogte van 6.32m gemeten tot de bovenzijde van de kroonlijst in de voorgevel.

Gelijkvloers wordt in de voorgevelwand voorzien in een inkomdeur en twee garagepoorten. Achterliggend wordt voorzien in een eerste woongelegenheid, bestaande uit een inkom met vestiaire en toilet, open keuken, living, 2 slaapkamers, badkamer en een wasplaats/berging, evenals een sas en inkom, met trap naar het bovenliggende duplexappartement.

Binnen de verdieping wordt voorzien in een duplex, met traphal, inkom/gang, wc, vestiaire, living met open keuken, berging/wasplaats en een terras. Binnen het dakniveau wordt voorzien in een nachthal, wc, 2 slaapkamers, badkamer en een terras binnen het dakniveau, aan de voorzijde langs de straatkant.

De kroonlijsthoogte en het dakgabariet van het voorste dakvlak sluiten aan bij de rechterbuur.

De woonoppervlakte per appartement is meer dan 90m², per woongelegenheid is een garage voorzien. Er blijft achter het beoogde project voldoende tuinzone over.

...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een gebouw dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het ontwerp beoogt eveneens het bouwen van een meergezinswoning van het type gesloten bebouwing.

De Cel Onroerend Erfgoed bracht op 29 maart 2013 een ongunstig advies uit.

Er dient echter vastgesteld te worden, dat het gebouw vroeger een zekere erfgoedwaarde bezat, maar dit nu niet meer heeft, gezien zowel binnen als buiten alle waardevolle architectonische elementen zijn verdwenen. Dit blijkt eveneens uit het fotomateriaal en de visie welke al was ontwikkeld naar aanleiding van de vorige aanvraag in fase van beroep bij de deputatie.

Door verschillende verbouwingen en aanpassingen aan de voorgevel zijn verschillende waardevolle elementen zoals smeedwerk, vitro's, detaillering in het gevelmetselwerk, en andere al verdwenen en zijn de afmetingen van de poort en de bovenliggende ramen niet meer in verhouding met de oorspronkelijke architectuur. De gietijzeren leuningen in de voortuin zijn door de nieuwe wegenwerken beschadigd en zelfs gedeeltelijk verdwenen. De huidige poort is door een vorige verbouwing zo smal gemaakt dat het

stallen van een personenwagen in de woning niet meer mogelijk is.

Het gebouw heeft bijgevolg zodanig veel verbouwingen ondergaan in het verleden, waardoor vandaag de erfgoedwaarden beperkt zijn en de architecturale waarde van het gebouw al sterk is verminderd.

De weinige waardevolle ornamenten worden bovendien gerecupereerd en geïntegreerd in het nieuwe ontwerp.

Het slopen van de woning met nieuwbouw kan bijgevolg aanvaard worden, in tegenstelling tot het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, met betrekking tot de sloop.

Ook de bestemming van het gebouw als meergezinswoning past volledig in het woongebied waarin het project is gelegen en de omgeving waarbinnen al tal van meergezinswoningen voorkomen.

De bouwdiepte van het nieuwe gebouw tot 20m op gelijkvloers is principieel aanvaardbaar, vermits de bijgebouwen van het huidige te slopen gebouw nu ook 20.00m bedraagt. Daarenboven bedraagt de bouwdiepte van de bijgebouwen van de linkse buur eveneens 20.00m, zodat dergelijke bouwdiepte geen vreemd element is in de directe omgeving.

Uitgaande van het feit, dat het nieuwe gedeelte slechts 3m hoog is en afgewerkt wordt met een plat dak, zal er voor de rechtse buur geen nadeel ontstaan in functie van de hier geplaatste zonnepanelen.

Ook een bouwdiepte bij de verdieping van 10m is aanvaardbaar. Rekening houdend met de aanleg van een terras, met een diepte van 2m op het platte dak van het gelijkvloers, achter de hoofdbouw, resulteert de bouwdiepte bij de verdieping nog steeds binnen een algemeen aanvaarde norm van 12m.

Het terras reikt echter tot op 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen, zowel aan de linkse als rechtse zijde. Hierbij dient echter rekening te worden gehouden met de privacy van de aanpalende eigenaars. De afstand (zonder zichtschermen) moet minimaal 1,90m bedragen, deze afstand geldt eveneens bij de raamopeningen, er is immers een 'rechtstreeks uitzicht' naar de aanpalenden. De aanvraag voldoet niet aan deze wettelijke vereiste. Hieraan kan worden tegemoet gekomen door het opleggen van een passende voorwaarde, m.n. dat voorzien wordt in een visuele afscheiding langs de beide perceelsgrenzen op het terras.

Onroerend Erfgoed stelt verder in zijn beroep dat de te slopen woning deel uitmaakt van een breder geheel aan woningen welke zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris, dus zo ook de links en rechts aanpalende woning:

"In het kader van een goed erfgoedbeleid dient er een visie ontwikkeld te worden omtrent dit erfgoed dat mede het uitzicht van de gemeente bepaalt. Hoger vermelde bestreden beslissing geeft niet aan hoe met dit advies is rekening gehouden, de vergunningverlenende overheid heeft het advies niet meegenomen in de beoordeling. Wij vragen de deputatie de beslissing in beroep te heroverwegen, rekening houdend met ons advies. Bovendien kunnen wij volgende bijkomende elementen aanreiken: De woning maakt deel uit van een rij geïnventariseerde woningen. Zowel de woning links,

Dendermondebaan 108, en de woning rechts, Dendermondebaan 110, werden opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Het weghalen van één pand in die waardevolle rij zal de erfgoedwaarde van het geheel schaden."

In weerwil van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar leidt het voorzien van een meergezinswoning met op het gelijkvloers een toegangsdeur en garagepoorten niet tot een verschraving van het straatbeeld. Het is bovendien logisch dat de woonfuncties op de tuin georiënteerd worden en niet naar de straatkant.

Door het college van burgemeester en schepenen werd m.b.t. de voorgaande aanvraag opgemerkt dat deze niet aanvaardbaar was in functie van de goede plaatselijke aanleg omwille van het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Door nu te voorzien in twee garages op het gelijkvloers wordt aan deze opmerking tegemoet gekomen. De terreinconfiguratie laat op dat vlak overigens geen andere mogelijkheden, gezien de beperkte voortuinstrook en de voorgevelbouwlijn die – uiteraard – gelijk wordt gelegd met deze van de links en rechts aanpalende buur.

Bovendien wordt op de eerste verdieping de leefruimte wél georiënteerd naar de straatkant met twee raamopeningen, en wordt op de tweede verdieping een terras voorzien aan de straatkant, zodat de relatie woning/straat voldoende behouden blijft.

Uit het voorgaande moet geconcludeerd worden dat onderhavige aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg, zodat een vergunning kan verleend worden onder de voorwaarden dat de terrassen aangepast worden om de privacy van de omwonenden meer te waarborgen en dat de zichtbare delen van de zijgevel in gevelsteen uitgevoerd worden.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep, ingesteld door Onroerend Erfgoed, niet voor inwilliging vatbaar is.

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden :
Het terras aan de voorgevel mag pas ingericht worden op 2.00m achter de voorgevellijn
zodat de wetgeving op de lichten en zichten wordt gerespecteerd.*

*Langs beide zijden van het terras achteraan dient een zichtscherm opgericht te worden.
De afwerking van de zichtbare delen van de zijgevel dient in gevelsteen uitgevoerd te worden.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 3 oktober 2013. Het beroep ingediend met een aangetekende brief van 15 november 2013, is dan ook tijdig conform artikel 4.8.11, §2, eerste lid, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een krachtens artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO aangewezen adviesverlenende instantie, die haar belang steunt op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO.

Het advies van de verzoekende partij moet binnen een vervalt termijn van 30 dagen, ingaand na de dag van de ontvangst van de adviesaanvraag, worden uitgebracht en dit op straffe van onontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

In casu werd de verzoekende partij om een advies verzocht met een aangetekende brief van 11 maart 2013. Het advies werd verleend op 29 maart 2013. Het advies werd dan ook tijdig verleend zodat de verzoekende partij haar belang kan afleiden uit artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

In voorliggend geval is de uitoefening van de overheidstaak, inzonderheid deze van Onroerend Erfgoed, of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhinderd of in ernstige mate bemoeilijkt en wordt bij het ten uitvoerleggen van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang gebracht dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen doordat in de bestreden beslissing de sloop wordt vergund van een gebouw dat vermeld is op de inventaris en definitief dreigt verloren te gaan, zelfs definitief verloren gaat, ondanks de onbetwiste hoge erfgoedwaarde van het pand.

In de beleidsnota van de Vlaamse minister van bestuurszaken, binnenlands bestuur, inburgering, toerisme en Vlaamse rand, betreffende het onroerend erfgoed, wordt uitdrukkelijk op pag. 3 als 3de strategische doelstelling de uitbouw van succesvolle partnerschappen en de ontwikkeling van een erfgoedreflex op alle bestuurlijke niveaus

gesteld.

Daarin wordt vermeld:

"Ook wil ik de provinciale en lokale besturen nauwer betrekken bij de zorg voor zowel beschermde als niet-beschermde erfgoedwaarden."

In zijn omgevingsanalyse stelt de minister (pag. 6 van de beleidsnota 2019-2014):

"Ook de sloop, verwaarlozing of drastische aanpassing van het bouwkundig erfgoed leidt tot verlies van erfgoedwaarden."

En waar hij op pag. 7 van deze nota stelt dat de meeste waardevolle en uitzonderlijke erfgoedwaarden veilig gesteld worden door ze te beschermen, voegt hij eveneens eraan toe:

"Een modern en krachtadig onroerend erfgoedbeleid kan en mag zich niet beperken tot het klassieke beschermingsinstrumentarium."

Op pag. 11 van deze beleidsnota wordt gestreefd naar een geïntegreerde beschermingsstrategie waarbij onderzoek, inventarisatie, bescherming, beheer en ontsluiting naadloos op elkaar aansluiten.

Hij vermeldt eveneens dat de inventarisatie van het onroerend erfgoed dan ook van groot belang is voor de onroerend erfgoedzorg en dat de inventaris de basis kan zijn voor een lokaal erfgoedbeleid doordat hij fungeert als referentiekader voor adviesverlening, planning en regelgeving (pag. 11 van de beleidsnota).

Concreet betreft het in voorliggend geval een vergunning tot sloop, wat de meest drastische en onherroepelijke aantasting is van de erfgoedwaarde waarvan het de kernopdracht is van het bestuur om die erfgoedwaarde te bewaken voor de toekomst.

Daarenboven is het zo dat de sloop wordt vergund op basis van het feit dat het pand niet beschermd is als monument, doch slechts geïnventariseerd is.

Uit de verwijzing naar de beleidsnota 2009-2014 blijkt overduidelijk dat de geïntegreerde beschermingsstrategie precies de noodzakelijke samenhang van onderzoek, inventarisatie, bescherming, beheer en ontsluiting aantoont.

Daarenboven is ook de precedentwaarde belangrijk aangezien wanneer zou worden getolereerd dat geïnventariseerde panden worden gesloopt op grond van het feit dat ze toch niet de bescherming genieten van een beschermd monument, dit de werking zelf van de diensten in het gedrang brengt nu de inventarisatie een essentieel deel uitmaakt in de uitvoering van de opdracht van de overheid om het onroerend erfgoed te beschermen.

Daarenboven is er een adviesplicht van Onroerend Erfgoed in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, zoals meermaals gewijzigd, tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, dat specifiek voorziet in een adviesplicht bij conform art. 1,1°g) "aanvragen die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot

bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten" (eigen onderlijning)

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004, zoals meermaals gewijzigd o.m. bij Besluit van de Vlaamse Regering van 2 juli 2010, betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voorziet expliciet in bijkomende dossierstukken wanneer de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning alleen strekt tot het slopen van een constructie die opgenomen is in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. (art.8).

De adviesplicht enerzijds en de aard van het vergunde, nl. sloping anderzijds, wat snel en gemakkelijk uitvoerbaar is en onherroepelijk, maakt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging noodzakelijk is om het moeilijk te herstellen ernstig nadeel te verhinderen.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel werd reeds aanvaard in een gelijkaardige zaak m.b.t. een slopingsvergunning (arrest nr. S/201310039 van 28 februari 2013) en vooral m.b.t. een sloping van een pand opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, na ongunstig advies van Onroerend Erfgoed (arrest S/201310208 van 27 augustus 2013).

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoeker beweert dat door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak van Onroerend Erfgoed verhinderd of in ernstige mate bemoeilijkt is, aangezien in de bestreden beslissing de sloop vergund wordt van een gebouw dat opgenomen is in de inventaris.

In casu heeft het Onroerend Erfgoed haar overheidstaak ten aanzien van het betrokken gebouw volledig kunnen uitoefenen. Ze heeft vooreerst dit gebouw opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Daarnaast heeft ze haar adviesplicht uitgeoefend die geldt bij een sloping van gebouwen die opgenomen zijn in de voormelde inventaris. Haar overheidstaak is gericht op het beklemtonen van de erfgoedwaarde van constructies, maar Onroerend Erfgoed doet geen afweging in concreto tussen de erfgoedwaarde en andere aspecten die door de vergunningverlenende overheid wel kunnen en moeten in rekening worden gebracht.

De huidige beslissing heeft Onroerend Erfgoed niet belet om haar overheidstaak uit te oefenen en verhindert de verdere uitoefening ervan ook niet. Het feit dat de deputatie het advies van Onroerend Erfgoed niet volgt, betekent niet dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het behoort immers tot de aard en de kenmerken van het georganiseerd administratief beroep dat de deputatie zelf een beslissing kan nemen na grondig onderzoek van de aanvraag.

...”

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In hoofde van een bestuurlijke overheid wordt bovendien vereist dat de bestreden

beslissing de uitvoering van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werken van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid — zoals in casu verzoekende partij — kan dus niet zondermeer gelijkgesteld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

Verzoekende partij motiveert haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel door te verwijzen naar het verloren gaan van een pand opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, "ondanks de onbetwiste hoge erfgoedwaarde van het pand".

Deze elementen werden door verzoekende partij ook opgeworpen naar aanleiding van haar administratief beroep bij de verwerende partij. Verwerende partij heeft hierop terecht als volgt geoordeeld:

...

Eenzelfde argumentatie omtrent het ontbreken van enige actuele erfgoedwaarde werd overigens ook ingenomen door het college van burgemeester en schepenen en door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het standpunt van verzoekende partij, als zou het hier om een "onbetwist" hoge erfgoedwaarde gaan dient dan ook met klem te worden tegengesproken.

...

De inventarisatie gebeurde in 2006 (adrescontrole in 2008), zodat bezwaarlijk op basis van de inventaris kan worden geoordeeld over de actuele erfgoedwaarde. Ook nu laat verzoekende partij immers na om op basis van concrete elementen in het inleidend verzoekschrift aan te tonen welke concrete erfgoedelementen er toe zouden leiden dat in geval van afbraak haar overheidstaken in het gedrang worden gebracht.

Gelet op dit alles, moet geconcludeerd worden dat er geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanwezig is, zodat de schorsing alleen al om die reden moet worden afgewezen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden

beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende concreet en precies aangeeft in welke mate de uitoefening van haar overheidstaken en bestuursopdrachten door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verhindert, minstens in ernstige mate wordt bemoeilijkt. De kerntaak van de verzoekende partij bestaat erin om het bestaande onroerend erfgoed te onderzoeken, inventariseren, beheren, beschermen en er informatie over te vergaren. Indien de sloop van het gebouw zou worden uitgevoerd, wordt de werking van haar diensten dermate in het gedrang gebracht dat zij haar taak als overheid niet meer naar behoren zou kunnen uitoefenen, namelijk het beschermen en het beheren van het onroerend erfgoed.

In het licht van vermelde taken en opdrachten toont de verzoekende partij naar het oordeel van de Raad op een voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voldoende wijze aan dat de eigen woning van de architect Adolf Keppens, die in romantisch-kubistische stijl ontworpen is en waarvan de oorspronkelijke indeling grotendeels bewaard werd, voldoende erfgoedwaarde bezit en dat de sloop ervan als een ernstig nadeel dient aangemerkt te worden.

De woning is immers nog in een goede staat, en de linksaanpalende en de rechtsaanpalende woningen zijn eveneens in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed opgenomen. De sloop van de architectenwoning zou dus niet alleen de eigen erfgoedwaarde doen verdwijnen maar zou eveneens afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van de aanpalende woningen. Het feit dat het betrokken pand opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en dat de verzoekende partij naar aanleiding van de aanvraag een advies heeft uitgebracht, doet geen afbreuk aan de hierboven gedane vaststellingen en dit in het bijzonder voor wat betreft het verhinderen of bemoeilijken van de taken en opdrachten waarmee de verzoekende partij is belast.

3.

Het aangevoerde nadeel dat bestaat in de afbraak van de woning, is evident moeilijk te herstellen aangezien, eens afgebroken, de woning, met inbegrip van het interieur, eenvoudig niet meer te herstellen is. Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar eerste middel de schending in van artikel 4.3.4 VCRO, de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij ontwikkelt haar eerste middel als volgt:

“
...

In het licht van artikel 4.3.4 VCRO, de materiele motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht, is de verzoekende partij van oordeel dat in casu de verwerende partij niet aan die verplichtingen voldoet nu zij niet in concreto op een deugdelijke wijze motiveert waarom de sloop wenselijk is, rekening houdende met het (niet-bindend) ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, dat vaststelt dat de sloop een definitief verlies van de erfgoedwaarde meebrengt (vgl. arrest nr. A1201310512 van 27 augustus 2013).

De eerste aanvraag tot sloop en nieuwbouw werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd in mei 2012. Voor deze aanvraag werd door het Agentschap Onroerend Erfgoed een negatief advies uitgebracht. De weigering gebeurde louter op basis van de stedenbouwkundige voorschriften. Het door de eigenaar ingestelde beroep werd niet ingewilligd door de deputatie van Oost-Vlaanderen.

De tweede aanvraag tot sloping werd opnieuw ongunstig geadviseerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

In het door het Agentschap Onroerend Erfgoed verstrekte advies werd de onwenselijkheid aangetoond in het licht van de volgende doelstellingen of zorgplichten:

...

In het overwegend gedeelte stelt de deputatie dat het gebouw vroeger reeds een zekere erfgoedwaarde bezat, maar dit nu niet meer heeft omdat zowel binnen als buiten alle waardevolle bouwkundige elementen zouden verdwenen zijn. Dit zou eveneens blijken uit het fotomateriaal en de visie welke al ontwikkeld was n.a.v. de vorige aanvraag in fase van beroep bij de deputatie.

"Door verschillende verbouwingen en aanpassingen aan de voorgevel zijn verschillende waardevolle elementen zoals smeedwerk, vitro's, detaillering in het gevelmetselwerk, en andere al verdwenen en zijn de afmetingen van de poort en de bovenliggende ramen niet meer in verhouding met de oorspronkelijke architectuur. De gietijzeren leuningen in voortuin zijn door de nieuwe wegenwerken beschadigd en zelfs gedeeltelijk verdwenen. De huidige poort is door een vorige verbouwing zo smal gemaakt dat het stallen van een personenwagen in de waning niet meer mogelijk is.

Het gebouw heeft bijgevolg zodanig veel verbouwingen ondergaan in het verleden, waardoor vandaag de erfgoedwaarden beperkt zijn en de architecturale waarde van het gebouw a/ sterk is verminderd.

De weinige waardevolle ornamenten worden bovendien gerecupereerd en geïntegreerd in het nieuwe ontwerp."

Hierover kan gesteld worden dat het uitzicht van de woning nog overeenstemt met de beschrijving zoals die werd opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, met uitzondering van de afsluiting langs de straatzijde. Er zijn geen bouwsporen in de gevel die wijzen op grondige verbouwingen. Enkel het integreren van het beeldje, een gesculpteerde uil boven de voordeur, in het nieuwe ontwerp, betekent geen opwaardering van het erfgoed op deze plek.

Op de argumentatie van het Agentschap Onroerend Erfgoed omtrent de nieuwbouw tussen twee andere woningen die werden opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het stedenbouwkundige erfgoed gaat de deputatie niet in.

Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zegt hierover het volgende:

"Het voorgestelde nieuwbouwproject zal door de gemaakte ontwerpkeuzes het straatbeeld dan ook in negatieve zin beïnvloeden. Uit het voorgaande moet geconcludeerd worden dat de onderhavige aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg, zodat geen vergunning kan verleend worden."

Voorafgaand aan de hoorzitting ontving het Agentschap Onroerend Erfgoed van de advocaat van de aanvrager een kopie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar met track-changes. Dit document werd ook aan de deputatie bezorgd. Exact dezelfde bewoordingen komen terug in de beslissing van de deputatie. De deputatie maakt zich de motivatie eigen door dit exact over te nemen en geen eigen beslissing te motiveren.

...

Het is onjuist — in strijd met de feitelijke gegevens — om to overwegen dat er geen erfgoedwaarde meer aanwezig zou zijn wanneer blijkt dat de erfgoedwaarden die in het bijzonder zijn aangegeven in het ongunstig advies niet worden tegengesproken en er enkel op basis van het verdwijnen van bepaalde elementen wordt gesteld dat het gebouw geen erfgoedwaarde meer zou bezitten.

...

Daarenboven mag worden opgemerkt dat voor wat betreft het zogenaamd verlies van de erfgoedwaarde, de beslissende overheid in de bestreden beslissing zich beperkt tot de architectonische elementen die verdwenen zouden zijn.

De erfgoedwaarde is meer dan de louter architectonische elementen.

Zo maakt het gebouw deel uit van de romantische kubistische stijl en was het de woning van architect KEPPENS.

Zo zijn er wel degelijk ook architecturale elementen die de erfgoedwaarde bepalen, zoals beschreven in het ongunstig advies en zijn de daar vastgestelde elementen overigens niet tegengesproken in het besluit van de beslissende overheid.

..."

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.4 VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, evenals artikel 5.1.0 en 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (het Inrichtingsbesluit), evenals een schending van de motiveringsverplichting en de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel, en het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij ontwikkelt haar tweede middel als volgt:

"...

Doordat in de bestreden beslissing niets wordt overwogen in verband met de erfgoedwaarde van het gebouw in het bijzonder in het licht van de ligging tussen twee gebouwen die evenzeer erfgoedwaarde bezitten en opgenomen zijn in de inventaris.

...

In de beroepsakte werd immers in het bijzonder gewezen op het feit dat de erfgoedwaarden niet alleen nog aanwezig zijn in de huidige toestand van het gebouw, maar ook dat deze woning deel uitmaakt van een rij waardevol bouwkundig erfgoed. Er wordt in graad van beroep door verzoeker ingeroepen dat zowel de woning links

Dendermondebbaan 108, als de woning rechts Dendermondebbaan 110, ook opgenomen werden in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en dat het weghalen van een pand in die waardevolle rij, de erfgoedwaarde van het geheel zal schaden.

...

In het kader van het ongunstig advies word gesteld dat de omschrijving van het goed aantoont dat er een voldoende erfgoedwaarde aanwezig is om te denken in termen van behoud en renovatie i.p.v. afbraak, en dat een sloop onherroepelijk zou zijn, en er wordt in het beroep uitdrukkelijk verwezen dat het behoort dat de sloop zou geweigerd worden op grond van de zorgplicht die gehanteerd wordt binnen het andere beleidsveld dan de ruimtelijke ordening, in casu het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

Op het argument i.v.m. de beide naastliggende percelen en het verlies van erfgoedwaarde wanneer een pand in die waardevolle rij zou gesloopt worden, en op het argument dat rekening moet gehouden worden met de zorgplicht op een ander beleid dan de ruimtelijke ordening, en dat een visie moet ontwikkeld worden omtrent het erfgoed dat mede het uitzicht van de gemeente bepaalt, wordt door de beslissende overheid geen afdoend antwoord gegeven, integendeel.

Het enige antwoord dat gegeven wordt is dat op het argument in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, die adviseert om het beroep van huidige verzoeker in te willigen en de aanvraag te weigeren en dat betrekking heeft, niet op de erfgoedwaarde op zich maar wel op de verschraling van het straatbeeld doordat op het gelijkvloers enkel garagepoorten zijn voorzien en een ingang, zonder dat er enige leefruimte gecreëerd wordt op dat niveau.

...

Tenslotte is de motivering i.v.m. de goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder de onmiddellijke omgeving, volkomen ontbrekend, in die mate dat de naastliggende gebouwen waarnaar nochtans in het kader van de beoordeling van de erfgoedwaarde in het bijzonder wordt verwezen, niet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de aanleg van de plaats worden betrokken.

Ondanks het felt dat de huidige verzoekende partij in het bijzonder de aandacht vestigt op de twee naastliggende woningen, die eveneens op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed zijn opgenomen, en ondanks anderzijds het bezwaar van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verschraling van het straatbeeld, betreft de beslissende overheid de naastliggende gebouwen op geen enkele wijze in de beoordeling. Dit is niet alleen een tekortkoming in de beoordeling van de ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.4 VCRO , artikel 4.3.1, §2,1° en 2° VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, evenals artikel 5.1.0 en 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (het inrichtingsbesluit). Het is eveneens een schending van de motiveringsverplichting en de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel als volgt:

“

...

De deputatie heeft ten aanzien van de erfgoedwaarde de volgende beoordeling gemaakt (stuk 9, p. 6-7):

...

De deputatie heeft expliciet het ongunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed aangehaald, maar heeft echter vastgesteld dat de erfgoedwaarde vandaag beperkt is, aangezien zowel binnen als buiten alle waardevolle architectonische elementen zijn verdwenen. De deputatie heeft op gemotiveerde wijze uiteengezet waarom de erfgoedwaarde beperkt is en de architecturale waarde van het gebouw sterk verminderd is. Deze vaststelling wordt ondersteund door fotomateriaal en de visie die ontwikkeld is naar aanleiding van de vorige aanvraag.

De deputatie wijst bij haar motivering op de verschillende verbouwingen en aanpassingen aan de voorgevel waardoor verschillende waardevolle elementen zoals smeedwerk, vitro's, detaillering in het gevelmetselwerk, en andere al verdwenen zijn en de afmetingen van de poort en de bovenliggende ramen niet meer in verhouding zijn met de oorspronkelijke architectuur.

Verzoeker haalt aan dat de deputatie zich beperkt heeft tot het aanhalen van architectonische elementen die verdwenen zijn, maar dat dit niet betekent dat er geen erfgoedwaarde meer aanwezig is.

Evenwel door het verdwijnen van verschillende architecturale elementen samen en niet louter één enkel element, alsook de vele verbouwingen, kon de deputatie in alle redelijkheid besluiten dat de erfgoedwaarde slechts beperkt is en het slopen van de woning aanvaard kon worden.

Wat de motiveringsplicht betreft, heeft de deputatie uitdrukkelijk aangegeven waarom ze het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed niet heeft gevolgd en waarom ze tot haar beslissing is gekomen. Deze motivering is afdoende om de beslissing te ondersteunen.

...”

Wat het tweede middel betreft, stelt de verwerende partij:

“ ...

De deputatie moet dus niet elk aangereikt argument uit het advies behandelen. In het kader van de motiveringsplicht moet ze wel motiveren waarom ze het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed niet volgt, wat in casu is gebeurd. Aangezien de erfgoedwaarde van de te slopen woning beperkt is, is de aanwezigheid van andere geïnventariseerde woningen geen reden om de sloping onaanvaardbaar te achten.

Ondergeschikt kan worden opgemerkt dat de inventaris van het bouwkundig erfgoed weliswaar een beschrijving bevat van de te slopen woning, Dendermondebaan 110 en een beschrijving van de twee aanpalende woningen, maar geen beschrijving van het geheel dat deze woningen zouden vormen. Deze geïnventariseerde woningen staan weliswaar naast elkaar, maar daarom vormen ze nog geen samenhangend geheel. De sloping van de woning doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de aanpalende woningen.

De deputatie heeft ook onderzocht of de meergezinswoning inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, ondermeer wat de dichtheid, het terras en de aansluiting op de voorgevelbouwlijn van de aanpalende percelen betreft. Het feit dat op het gelijkvloers een toegangsdeur en garagepoorten aanwezig zijn, betekent, in tegenstelling tot wat verzoeker voorhoudt, niet zonder meer een verschraling van het straatbeeld. Op de eerste verdieping zijn namelijk wel twee ramen aanwezig en op de tweede verdieping is

een terras voorzien aan de straatkant. De voorgevel als geheel is derhalve geen afgesloten scherm ten opzichte van de straat en behoudt een relatie met de straat. Bovendien zijn door deze garagepoorten op het gelijkvloers voldoende parkeergelegenheden aanwezig op het eigen terrein.

De bestreden beslissing is derhalve afdoende gemotiveerd en is op zorgvuldige wijze genomen.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hier wat het eerste middel betreft nog het volgende aan toe:

“ ...

Verzoekende partij lijkt in haar verzoekschrift vooral aan te sturen op een opportuniteitsbeoordeling door Uw Raad, hetgeen uiteraard buiten haar bevoegdheid valt.

Met tussenkomende partij zal Uw Raad willen vaststellen dat verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid in deze naar behoren heeft uitgeoefend en dat zij daarbij uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, die zij correct heeft beoordeeld, waarna zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Verzoekende partij kan zich bezwaarlijk beroepen op een inventarisatie van 2006 — waarvan zij de beschrijving letterlijk overneemt in haar advies van 2013 — zonder daarbij rekening te houden met de feitelijke toestand op het moment van de vergunningsaanvraag.

Verwerende partij heeft dan ook terecht op beide door verzoekende partij aangehaalde punten een uitvoerige, op basis van feitelijke vaststelling uit het aanvraagdossier, motivering neergeschreven, waardoor zij in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen:

...”

Aangaande het tweede middel overwegen de tussenkomende partijen het volgende:

“ ...

Ten onrechte stelt verzoekende partij dat verwerende partij geen rekening heeft gehouden met deonmiddellijke omgeving, met de impact op het esthetische van de gehele rij van woningen, de visueel vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten, enz.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat verzoekende partij opnieuw aanstuurt op een opportuniteitsbeoordeling door Uw Raad, hetgeen, het weze herhaald, niet tot de bevoegdheid van Uw Raad behoort.

Opnieuw kan worden verwezen naar de bestreden beslissing om aan te tonen dat verwerende partij op basis van de feitelijke gegevens in het dossier wel degelijk op gemotiveerde wijze en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd wanneer uit het verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag niet wenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. In het voorliggende dossier heeft de verzoekende partij een ongunstig advies verleend op grond van de vaststelling dat de te slopen woning voldoende erfgoedwaarde beschikt ‘... *om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak.*’. De verzoekende partij wees daarbij in het bijzonder op de volgende elementen:

“ ...

Het is de eigen woning van architect Adolf Keppens (Zelee) in romantisch-kubistische stijl, gedateerd 1931 op een gesculpteerde gevelsteen met uil boven de voordeur en gesigneerd "Keppens Ad. Bouwk." in de afgeronde rechter deurpost. Lijstgevel van twee bouwlagen en twee traveeën + links lagere poorttravee onder plat dak. Opgetrokken uit gele baksteen op een hoge plint van rode baksteen. Vrij strakke geometrische gevelcompositie bepaald door de brede vensterregisters, de verspringende kleine halvenstertjes, de rechthoekige poort en voordeur en de wisselende decoratieve metselverbanden. Voorts gemetste voortuinafsluiting met ijzeren leuning. De oorspronkelijke binnen indeling werd grotendeels behouden: een smalle gang met vooraan klein salon dat voorheen ingericht was als architectenbureau en met achteraan haaks geplaatste trap. De tegelvloeren en de deuren met glas-in-lood werden behouden.

... ”

De huidige woning is nog een goede bouwfysische staat. De aanpalende woningen links en rechts werden ook opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het slopen van een deze woning zou de erfgoedwaarde van de ganse rij schaden en op termijn aanleiding geven tot het volledig verdwijnen van dit waardevol erfgoed binnen de gemeente.

... ”

2.

Hoewel de verwerende partij, in het kader van de op haar rustende motiveringsplicht, er niet toe gehouden is om te antwoorden op elk argument uit het ongunstig advies van de verzoekende partij, als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing, dient de Raad na te gaan of de verwerende partij de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd.

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 een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de vraag of de te slopen woning nog voldoende erfgoedwaarde bezit en derhalve een waardevol karakter heeft over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven, en hierbij nagaan of de verwerende partij de toegewezen appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, of zij is uitgegaan van de

juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Toegepast op het voorliggende dossier, gegeven de door de verzoekende partij ontwikkelde middelen, stelt zich de vraag of de verwerende partij het ongunstig advies van de verzoekende partij concreet en afdoende heeft ontmoet bij haar beoordeling van de aanvraag.

Bijkomend dient opgemerkt dat uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO tegelijk onder meer volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden. Het kan niet worden betwist dat de linksaanpalende en de rechtsaanpalende woningen, die eveneens opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, behoren tot de relevante in de omgeving bestaande toestand.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de verzoekende partij een ongunstig advies heeft uitgebracht en verwijst hierbij naar de omschrijving van de woning, zoals opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Vervolgens overweegt de verwerende partij met betrekking tot de te slopen woning:

“ ...

De Cel Onroerend Erfgoed bracht op 29 maart 2013 een ongunstig advies uit.

Er dient echter vastgesteld te worden, dat het gebouw vroeger een zekere erfgoedwaarde bezat, maar dit nu niet meer heeft, gezien zowel binnen als buiten alle waardevolle architectonische elementen zijn verdwenen. Dit blijkt eveneens uit het fotomateriaal en de visie welke al was ontwikkeld naar aanleiding van de vorige aanvraag in fase van beroep bij de deputatie.

Door verschillende verbouwingen en aanpassingen aan de voorgevel zijn verschillende waardevolle elementen zoals smeedwerk, vitro's, detaillering in het gevelmetselwerk, en andere al verdwenen en zijn de afmetingen van de poort en de bovenliggende ramen niet meer in verhouding met de oorspronkelijke architectuur. De gietijzeren leuningen in de voortuin zijn door de nieuwe wegenwerken beschadigd en zelfs gedeeltelijk verdwenen. De huidige poort is door een vorige verbouwing zo smal gemaakt dat het stallen van een personenwagen in de woning niet meer mogelijk is.

Het gebouw heeft bijgevolg zodanig veel verbouwingen ondergaan in het verleden, waardoor vandaag de erfgoedwaarden beperkt zijn en de architecturale waarde van het gebouw al sterk is verminderd.

De weinige waardevolle ornamenten worden bovendien gerecupereerd en geïntegreerd in het nieuwe ontwerp.

Het slopen van de woning met nieuwbouw kan bijgevolg aanvaard worden, in tegenstelling tot het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, met betrekking tot de sloop.

...”

Met betrekking tot de sloop van de architectenwoning in functie van de zowel links als rechtsaanpalende woningen en de aantasting van de erfgoedwaarde van deze huizenrij, oordeelt de verwerende partij:

“...
In weerwil van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar leidt het voorzien van een meergezinswoning met op het gelijkvloers een toegangsdeur en garagepoorten niet tot een verschraling van het straatbeeld. Het is bovendien logisch dat de woonfuncties op de tuin georiënteerd worden en niet naar de straatkant.
...”

4.

Gegeven voorgaande overwegingen is de Raad van oordeel dat de hierboven aangehaalde motivering in het licht van artikel 4.3.4 VCRO en de motiveringsplicht in redelijkheid niet kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling. De verwerende partij beperkt zich, gegeven de verwijzing naar de visie (van de tussenkomende partij) naar aanleiding van een eerdere aanvraag, in essentie en in eerder algemene bewoordingen tot de vaststelling dat als gevolg van *‘verschillende verbouwingen en aanpassingen aan de voorgevel’* talrijke (externe) waardevolle elementen zijn verdwenen om vervolgens te besluiten dat de erfgoedwaarden beperkt zijn en de sloop kan worden toegestaan.

Het komt de Raad evenwel voor dat de verwerende partij – gelet op het hoger geciteerde advies van de verzoekende partij – naast de verdwenen erfgoedelementen tevens nadrukkelijk acht diende te slaan op de kennelijk nog talrijk aanwezige waardevolle elementen en die evenzeer bij haar beoordeling diende te betrekken.

De verwerende partij diende aldus een antwoord te geven op de vraag of het verdwijnen van de nog bestaande erfgoedelementen in het licht van artikel 4.3.4 VCRO, en bij uitbreiding van hetgeen is bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, in redelijkheid aanvaardbaar en wenselijk kan worden geacht.

De verwerende partij gaat hieraan, in het bijzonder wat de interieuren betreft, evenwel geheel voorbij. De loutere vaststelling dat de *‘...weinige waardevolle ornamenten worden bovendien gerecupereerd en geïntegreerd in het nieuwe ontwerp...’* doet geen afbreuk aan de onzorgvuldige wijze waarop de verwerende partij het advies van de verzoekende partij heeft ontmoet en in die zin de aanvraag evenzeer onzorgvuldig heeft beoordeeld.

5.

Bovendien stelt de Raad vast dat de verwerende partij, in strijd met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, geen enkele dienstige overweging doet geleden met betrekking tot de impact van het aangevraagde op de links- en rechtsaanpalende woningen die tot de relevante in de omgeving bestaande toestand behoren en die eveneens in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed zijn opgenomen en waarvan de verzoekende partij in haar advies oordeelde dat het slopen van de voorliggende woning de erfgoedwaarde van de hele huizenrij schaadt en aanleiding geeft tot het verdwijnen van waardevol erfgoed in de gemeente.

De verwerende partij gaat op een onvoldoende concrete en onzorgvuldige wijze na of de sloop van de woning kan worden verantwoord in het licht van het advies van de verzoekende partij. De in de bestreden beslissing gehanteerde motieven kunnen in alle redelijkheid niet volstaan om voorbij te gaan aan het advies van de verzoekende partij en het erfgoedkundig karakter van de woning waarvan de afbraak beoogd wordt en van de huizenrij waarvan de te slopen woning een onderdeel is.

6.

Het eerste en het tweede middel lijken op het eerste zicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Rudy CERTYN en mevrouw Maria BAERT is ontvankelijk voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 19 september 2013 waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na sloop van de bestaande woning, op het perceel gelegen te 9240 Zele, Dendermondebaan 110 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummmmer 2017 W3.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER