

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0152 van 4 november 2014
in de zaak 1314/0735/SA/3/0702

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de heer **Bertrand VAN MASSENHOVE**
2. mevrouw **Ann RENDERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Mercedes VAN VOLCEM
kantoor houdende te 8000 Brugge, Koningin Elisabethlaan 34
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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 verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een gedeeltelijk 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 14 oktober 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Ruben MOONEN die loco advocaat Mercedes VAN VOLCEM verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

De heer Bertrand VAN MASSENHOVE en mevrouw Ann RENDERS verzoeken met een aangetekende brief van 23 september 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 september 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

Op 24 oktober 2013 (datum van ontvangst volgens de bestreden beslissing en deze van het college van burgemeester en schepenen) 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 is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’ gelegen in agrarisch gebied.

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

De te slopen constructie is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Er wordt aanvankelijk geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, 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 geadelde 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 schouwjtje.

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, aansluitend bij het ongunstig advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, 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.

(...)

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 tussenkomende 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 alnog een openbaar onderzoek over de aanvraag te organiseren aangezien de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde 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 zonevreemde 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 leperweg 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 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.

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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten het (actueel) belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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:

“ ...

13. Bij het verlenen van het advies in verband met de ingediende vergunningsaanvraag stelde het Agentschap Onroerend Erfgoed vast dat de aanvraag de sloop betrof van een gebouw dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Bij een plaatsbezoek door Onroerend Erfgoed in juli 2013 werd de woning als zeer waardevol en intact bevonden. Er wordt eveneens gesteld dat de constructie op zich en de verschillende ruimtes zeer leefbaar lijken.

In het advies van Onroerend Erfgoed van 16 december 2013 (stuk 4) werd vastgesteld dat volgende erfgoedwaarden aanwezig zijn en/of volgende elementen van belang: (...)

Hieruit blijkt dat het pand voldoende erfgoedwaarde bezit om het te behouden en te renoveren i.p.v. het te slopen. Door de sloop zou een deel van het waardevol (lokaal) bouwkundig erfgoed verloren gaan.

Niet enkel de erfgoedwaarde van de woning zelf zou tenietgaan door de bestreden beslissing. Ook de erfgoedwaarde van de Oude Ieperweg zelf en de omliggende hoeves, die allen werden opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, worden aangetast (zoals ook in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de provinciale dienst cultuur – cel erfgoed werd vastgesteld).

Bij de omschrijving in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van de Oude Ieperweg wordt zelfs uitdrukkelijk verwezen naar de historische hoeve met nr. 32:

“Van oudsher een landelijke straat met enkele historische hoeves die tot op vandaag bewaard zijn gebleven (zie nrs. 30, 31 en 32).”

Door de bestreden beslissing, met name een vergunning tot sloop van het volledige waardevolle gebouw, wordt de overheidstaak en bestuursopdracht waarmee de verzoekende partij belast is, verhinderd.

Onroerend Erfgoed is een Agentschap van de Vlaamse overheid dat het onroerend erfgoed onderzoekt, inventariseert, beheert, beschermt en de informatie hierover ontsluit (zie het besluit van de Vlaamse regering van 14 mei 2004 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed, onder meer artikel 3, 2°).

Deze kerntaken worden door de bestreden vergunningsbeslissing aan het Agentschap ontnomen, omdat het waardevolle gebouw zal worden gesloopt op basis van de vergunning.

Onroerend Erfgoed formuleerde een nadrukkelijk negatief advies, dat door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, de provinciale dienst cultuur –cel erfgoed, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem werd gevolgd. Volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, na het inwinnen van het advies van de provinciale dienst cultuur –cel

erfgoed, bezit het waardevolle pand belangrijke (lokale) erfgoedwaarde en wordt gepleit voor behoud en renovatie. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar besloot dat om die reden het beroep ongegrond diende te worden verklaard en de stedenbouwkundige vergunning diende te worden geweigerd.

Uw Raad oordeelde reeds in een gelijkaardig geschil dat de verzoekende partij, als beheerder en beschermer van het onroerend erfgoed in Vlaanderen, de ernst van het nadeel voldoende concreet en precies heeft aangetoond indien de sloop van een gebouw zou worden uitgevoerd en de werking van de diensten van de verzoekende partij dermate in het gedrang wordt gebracht dat zij haar taak als overheid niet meer naar behoren zou kunnen uitoefenen (zie Rvvb 26 februari 2013, nr. S/2013/0039 in de zaak 1112/0904/SA/3/0813).

Het beeldbepalende karakter en de in het advies weergegeven erfgoedwaarden zullen verdwijnen door de sloop en niet meer kunnen teruggebracht worden. Uw Raad beval reeds de schorsing van de tenuitvoerlegging van een stedenbouwkundige vergunning omwille van het feit dat door het deels slopen van het ensemble de erfgoedwaarde van het resterende deel ernstig wordt aangetast (zie Rvvb 25 januari 2012, nr. S/2012/0020 in de zaak 1112/0011/SA/4/0008).

Het feit dat voor het pand nog geen beschermingsprocedure werd opgestart en het 'enkel' is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed doet hieraan geen afbreuk. Elk pand dient immers afzonderlijk en rekening houdend met de concrete inhoud en draagwijdte van de aanvraag op haar erfgoedwaarde te worden beoordeeld (zie Rvvb 1 oktober 2013, nr. S/2013/0226 in de zaak 1213/0642/SA/1/0603; Rvvb 27 augustus 2013, nr. S/2013/0208 in de zaak 1213/0365/SA/3/0339).

In casu maakt de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning waarbij de sloop van de op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed opgenomen gebouw (stuk 6) wordt beoogd een ernstig nadeel uit in hoofde van Onroerend Erfgoed.

15. Het aangevoerde nadeel is zonder enige twijfel onmogelijk te herstellen. Indien onmiddellijk zal worden gestart met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning, zal het gebouw worden gesloopt en het unieke erfgoed verdwenen zijn.

Het zal niet meer mogelijk zijn om het beleid van de verzoekende partij verder te zetten en haar bestuursopdracht uit te voeren (zie onder meer Rvvb 1 oktober 2013, nr. S/2013/0227 in de zaak 1213/0468/SA/3/0432; Rvvb 26 februari 2013, nr. S/2013/0039 in de zaak 1112/0904/SA/3/0813).

16. De onmiddellijke uitvoering van de bestreden beslissing houdt een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in voor de verzoekende partij.
..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, heeft het feit dat het pand vooralsnog niet het voorwerp uitmaakt van een beschermingsprocedure maar enkel is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, geen rol gespeeld in hoofde van verwerende partij. Zoals door verzoekende evenwel geheel ten onrechte wordt

voorgehouden kan de loutere vaststelling dat het pand is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed evenmin volstaan om te besluiten tot de aanwezigheid van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Verzoekende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad dd. 25 januari 2012, nr. S/2012/0020, waarin een schorsing werd uitgesproken omwille van het feit dat “door het deels slopen van het ensemble de erfgoedwaarde van het resterend deel ernstig wordt aangetast”. Deze vergelijking gaat in deze niet op. De aanvraag betreft louter de sloop van het woonhuis, de overige bijgebouwen blijven behouden. De hoevesite werd in zijn geheel opgenomen op de inventaris, verzoekende partij toont niet op afdoende wijze aan dat door de sloop van het woonhuis de erfgoedwaarde van het “ensemble” ernstig wordt aangetast. In tegenstelling tot de aanvraag die aanleiding gaf tot voormeld schorsingsarrest is in het advies dat verzoekende partij terzake heeft uitgebracht ook geen sprake van enig “ensemble” dat als uitgangspunt diende om de aanvraag te adviseren.

De loutere overweging dat door de sloop “de werking van de diensten van verzoekende partij dermate in het gedrang wordt gebracht dat zij haar taak als overheid niet meer naar behoren zou kunnen uitoefenen” volstaat al evenmin. Verzoekende partij laat na om aan te tonen in welk opzicht de sloop van één gebouw haar volledige werking, eventueel zelfs beperkt tot het kader van het gemeentelijk erfgoedbeleid, volstrekt onmogelijk maakt.
(...)

Zonder vooruit te lopen op de grond van de zaak, dient opgemerkt dat ter hoorzitting verschillende foto's werden neergelegd die de slechte staat van het gebouw aantonen, een behoud met renovatie is budgettair niet haalbaar. Daarenboven stelt verwerende partij dat die elementen van het woonhuis die aanleiding vormden tot opname op de inventaris is het nieuw ontwerp worden opgenomen. In dit opzicht acht verwerende partij de sloop en herbouw van het pand onmogelijk.
...”

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het staat vast dat het vermeende MTHEN, zoals omschreven door de verzoekende partijen, in essentie te vaag, te algemeen en onvoldoende persoonlijk is om in voorkomend geval de schorsing van de bestreden beslissing te verantwoorden.

Er is geen sprake van een ernstig nadeel in hoofde van verzoekende partij.

(...)

Het aanhalen van de duur van de annulatieprocedure volstaat op zichzelf niet om het moeilijk te herstellen karakter aan te tonen van de nadeel dat verzoekende partij inroept (...).

Zoals hierboven reeds gesteld hebben verzoekers tot tussenkomst de kwestieuze boerenarbeiderswoning en bijgebouwen op het betrokken perceel gesloopt, conform hun uitvoerbaar geworden stedenbouwkundige vergunning daartoe, nog voordat zij kennis hadden gekregen van het inleidend verzoekschrift tot schorsing en vernietiging. Op zaterdag 26 juli 2014, zijnde de 36^{ste} dag na aanplakking van de bestreden

beslissing, en op zondag 27 juli 2014 zijn verzoekers tot tussenkomst overgegaan tot integrale sloping van de arbeiderswoning op het betrokken perceel en de bijgebouwen aldaar. Op 29 juli 2014 was de sloping op het betrokken perceel voltooid, zonder dat er hiervoor een aannemer was onder de arm genomen. Derhalve is de vordering tot schorsing doelloos geworden net zoals dit het geval is voor elk onderzoek naar het bestaan van een moeilijk te herstellen nadeel dan wel ernstige middelen. Het moeilijk te herstellen nadeel heeft zich reeds voorgedaan toen verzoekers tot tussenkomst, volledig ter goeder trouw zijnde en uitvoering gevend aan uitvoerbaar geworden stedenbouwkundige vergunning, zijn overgegaan tot de sloop van de arbeiderswoning op het betrokken perceel.

(...)

Conclusie: De vordering tot schorsing van de bestreden beslissing van de verzoekende partij dient te worden verworpen.

...

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.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

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.

In hun verzoekschrift tot tussenkomst werpen de tussenkomende partijen op dat de vergunde werken inmiddels werden uitgevoerd. De verzoekende partij bevestigt dit op de openbare zitting van 14 oktober 2014.

In zoverre een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in essentie gericht is op het voorkomen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, is de Raad van oordeel dat door de voltooiing van de vergunde werken, de voorliggende vordering van de verzoekende partij in het licht van het ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel zonder meer doelloos en zonder enig nut is geworden.

3.

Er is dan ook niet 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. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0735/SA/1/0702.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 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