

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2013/0132 van 9 april 2013
in de zaak 2009/0033/A/3/0019

In zake:

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Fanny DE COCK
kantoor houdende te 9900 Eeklo, Tieltsessesteenweg 85
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 2 juni 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het afbreken van een woning met café en het bouwen van een woning met bureau.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 maart 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Fanny DE COCK die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw ■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 27 januari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“Afbeken van een woning + café en bouwen van een woning met bureau”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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

Het perceel is wel gelegen in het gezichtsveld van het bij ministerieel besluit van 7 juli 2008 beschermde monument ‘Pastorie Heilig Kruis en Onze-Lieve-Vrouw’.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2009 tot en met 5 maart 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het voormalige Agentschap RO-Vlaanderen, cel Onroerend Erfgoed brengt op 20 mei 2009 een ongunstig advies uit. Zij doet hierbij het volgende gelden:

“ ...

Het hoekpand, ■■■■, is, samen met nrs. ■■■■ en ■■■■, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Alhoewel het geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd op het niveau van de Vlaamse gemeenschap wijzen wij de gemeente op het lokale belang ervan. Wij zijn van mening dat het slopen ervan een verarming zal betekenen van de kwaliteiten van de dorpskern. Het hoekpand behoort immers samen met de aanpalende panden tot de typische dorpsbebouwing. Ook de eenlaagse dorpswoningen aan de andere linkerzijde van de kerkhofmuur zijn nog gaaf bewaard.

Gelet op de ligging, namelijk naast het toegangshek van het vroegere kerkhof én in het gezichtsveld van de kerk, is het hoekhuis van één bouwlaag, bovendien zeer

beeldbepalend. De voorliggende stedenbouwkundige aanvraag voorziet een volume van 2 bouwlagen dat niet aansluit bij de aanpalende dorpswoningen.

...

Er diende geen advies te worden ingewonnen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 2 juni 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Legaliteit

Volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 14.09.77 goedgekeurd gewestplan Gentse en Kanaalzone, is het goed gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het terrein maakt noch deel uit van een BPA, noch van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling. Het terrein is gelegen langs een gemeenteweg.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Opportuniteit

Gedurende het beperkt openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Aanvrager wenst het pand café 'Onder den Toren' + woning te slopen en te vervangen door een nieuwbouw voor woning en bureau. Het nieuwe gebouw wordt, evenals het bestaande, gebouwd in halfopen bebouwing. De nieuw te bouwen woning wordt opgetrokken met 2 bouwlagen en verdieping onder dak. De kroonlijsthoogte is voorzien op 6,00 m en de nok op 11,69 m.

De nieuwe bebouwing beslaat de volledige oppervlakte van het perceel, wat aanvaardbaar is gezien de ligging van het terrein in het dorpscentrum. Om het volume zo licht mogelijk te houden is de nieuwbouw zoveel mogelijk voorzien van platte daken. Het gedeelte van het gebouw dat voorzien is van een hellend dak, volgt de hoogte en de volumes van de meest recente gebouwen langs de voorgevel. Op het gelijkvloers wordt een bureauimte voorzien en een dubbele garage. Deze zijn toegankelijk via het terrein van de kerk.

De leefruimtes op de verdieping liggen rond een terras aan de zuidzijde van het gebouw.

Het terras kan d.m.v. verschuifbare panelen worden afgesloten.

Het gemetselde hekwerk dat aan de linkerzijde geïntegreerd is in de gevel van het café, wordt afgebroken en terug in de oorspronkelijke staat hersteld.

Er wordt een regenwaterput geplaatst van 5.000 liter en een septische put van 2.000 liter.

- advies Cel Onroerend Erfgoed dd. 20.05.2009 : ongunstig om volgende reden:

...

Gelet op het ongunstig advies van de Cel Onroerend Erfgoed d.d. 20.05.2009, wordt voorsnog een bouwweigerings D afgeleverd.

Een nieuw ontwerp, voorgelegd en aanvaard door de Cel Onroerend Erfgoed, kan in aanmerking worden genomen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 juni 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep van de verzoekende partij, vraagt de verwerende partij op 31 juli 2009 opnieuw advies aan voormalige Agentschap RO-Vlaanderen, cel Onroerend Erfgoed dat op 27 augustus 2009 het volgende advies uitbrengt:

“ ...

In verband met hoger vermeld beroepsdossier, door ons ontvangen op 05/08/2009, deel ik u mee dat het Agentschap RO-Vlaanderen zijn ongunstig niet bindend advies van 20 mei 2009 wenst te behouden.

Het Agentschap betreurt het dat de gemeente er eerder voor koos om de drie vernoemde panden, eveneens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, te laten slopen. Deze lokale beslissing verandert echter niets aan de argumentatie die in ons advies wordt opgebouwd.

We wijzen er ook op dat de inventaris van het bouwkundig erfgoed nog dit jaar officieel zal worden vastgesteld. Elke aanvraag tot sloop van een inventarisitem zal van dat ogenblik af verplicht onderworpen worden aan een onroerend erfgoedtoets.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 september 2009 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 september 2009, beslist de verwerende partij op 1 oktober 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich centraal binnen de kern van de landelijke gemeente [REDACTED] op de kruising van de wegen [REDACTED], [REDACTED] en de [REDACTED]. Het eigendom is er gelegen tegen het aldaar gevormde plein ter hoogte van de Onze-Lieve-Vrouwekerk, die gelegen is achter de bebouwing langs de wegen [REDACTED] en de [REDACTED].

De omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door een typische dorpsbebouwing, bestaande uit een mix van één- en meergezinswoningen, al dan niet met een handelsfunctie of horecazaak op het gelijkvloers. Het meest gangbare gabariet binnen de kern van [REDACTED] bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen onder hellende bedaking, enkel ter hoogte van het plein, de kerk en de beschermde pastorie bestaan er nog enkele typerende dorpskerngebouwen van slechts één bouwlaag hoog onder zadeldak.

De bouwplaats is gelegen langs de westzijde van de weg [REDACTED], zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg en omvat een samengesteld perceel met een totale oppervlakte van ongeveer 112m². Het eigendom paalt over een lengte van 7,07 m aan de voorliggende weg en verbreedt tot 12,39 m ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

Het perceel is momenteel bebouwd met de kopwoning van een gesloten huizenrij. De eerste woningen binnen deze rij hebben een laag profiel en bestaan uit een éénlaagse gebouwen onder hellende bedaking, verder weg van het plein gaat het gabariet over in 2 volwaardige bouwlagen onder hellende bedaking. Het hoekpand en de aanpalende woningen nrs. [REDACTED] en [REDACTED], zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vormen een lokaal typevoorbeeld van beeldbepalende dorpsbebouwing

gelegen naast het vroegere kerkhof en in het gezichtsveld van de kerk. De bebouwing op het eigendom omvat een leegstaand café met de toepasselijke naam "Onder den toren".

Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het slopen van het verouderde gebouw en het nieuw oprichten van een woning met bureau.

Volgens de voortgebrachte plannen wordt het eigendom volledig overbouwd met een gebouw bestaande uit deels 2 bouwlagen onder hellende bedaking, 8,33 m breed op 9,74 m diep en aansluitend op het rechts aanpalend perceel, en voor de rest bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking. De totale bouwhoogte bedraagt 11,7 m en de kroonlijsthoogte van de platte en hellende bedaking is voorzien op 6 m. Zowel in de voor- als linkerzijgevel van het gebouw wordt op de verdieping een 60 cm uitspringend gedeelte voorzien. Binnen het gebouw wordt een bureau en een woning ingericht. Het gelijkvloers omvat een dubbele garage, een inkomsas en een bureau, op de eerste verdieping worden de leefruimtes, één slaapkamer en een badkamer voorzien en binnen het dakvolume worden nog 2 slaapkamers en een badkamer ingericht.

Het geheel is hedendaags opgevat en wordt uitgevoerd in een traditioneel materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving zoals een grijze gevelsteen en deels witte trespas, antraciet schrijnwerk en zwarte dakpannen.

...

2.5 Beoordeling

...

2.5.2 De juridische aspecten

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

Het eigendom is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Voor zulke gebieden geldt dat de wijziging van de bestaande toestand onderworpen moet worden aan bijzondere voorwaarden, die gegrond zijn op de wenselijkheid van het behoud. Om hierover een inschatting te kunnen maken werd het advies gevraagd van de cel Onroerend Erfgoed.

Uit het advies van deze dienst blijkt dat de bebouwing op het eigendom geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd en eerder van lokaal belang is gelet op het karakteristieke dorpsgezicht. Hieruit kan afgeleid worden dat het gebouw op zich weinig waardevol is, zodat behoud op zich niet echt ter discussie staat, bijgevolg is deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van de café en het bouwen van een woning met bureau, principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Belangrijk element uit het advies van de cel Onroerend Erfgoed is echter de bekommernis om het verdwijnen van het karakteristieke dorpsgezicht met lage bebouwing rond de kerk, pastorie en de voormalige begraafplaats. Het hoekpand wordt immers met de aanpalende gebouwen nrs. [REDACTED] en [REDACTED] als beeldbepalend element binnen de kern van [REDACTED] beschouwd. De vraag die zich bijgevolg stelt is in hoeverre het voorgestelde project ruimtelijk inpasbaar is binnen het bestaande bebouwingspatroon, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert. Dergelijke beoordelingsbevoegdheid is trouwens ook reeds voorzien in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Uit de beslissing van de gemeente [REDACTED] blijkt dat het voorgelegde project stedenbouwkundig inpasbaar kan geacht worden binnen de kern van [REDACTED]. De voorgestelde werken zijn qua inrichting, hun architecturaal voorkomen, en het materiaalgebruik aanvaardbaar, wat ook geldt voor de gecreëerde woondichtheid en woonkwaliteit.

Deze stelling wordt slechts gedeeltelijk bijgetreden. Het kan immers niet ontkend worden dat een gabariet met 2 volwaardige bouwlagen onder zadeldak algemeen gangbaar is binnen de kern van [REDACTED], evenzeer kan niet voorbijgegaan worden aan het feit dat het eigendom ongetwijfeld een meerwaarde heeft in het bestaande straatbeeld, zeker ten opzichte van het onlangs heraangelegde dorpsplein.

Deze meerwaarde bestaat uit de aanwezigheid van een typerende lagere dorpsbebouwing rond de kerk, die weliswaar niet als monument niet is beschermd maar die toch is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De café-naam "Onder den toren" is eveneens een stille getuige van het landelijk dorpskarakter met lagere gebouwen rond of onder de kerktoren.

Een goed beleid van ruimtelijke ordening moet er in eerste instantie op gericht zijn om de doelstellingen zoals deze in de gewestplannen zijn vastgelegd te realiseren. Concreet betekent dit dat de ingediende projecten minstens een bestendiging van de huidige ruimtelijke kwaliteiten moeten nastreven, en bij voorkeur zelfs een verbetering ervan moeten inhouden.

Niet zozeer de architectuur van het café / gebouw is beeldbepalend waardoor kan ingestemd worden met de afbraak van het gebouw en een eventuele uitbreiding ervan.

In het voorliggend dossier wordt een historisch en esthetisch waardevol element uit het straatbeeld vervangen door een project dat niet over dezelfde kwaliteiten beschikt, doch meer op economische rentabiliteit is gericht. Aan bovenstaande voorwaarde is derhalve niet voldaan, en dit maakt de voornaamste reden uit waarom het voorgestelde project niet voor vergunning in aanmerking komt.

Bij dit alles kan de vraag gesteld worden of de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Hieraan kan sterk getwijfeld worden, nu quasi vaststaat dat de historische en esthetische waarde van de dorpskern compleet verloren zal gaan door een nieuwbouwproject met 2 volwaardige bouwlagen en deels hellende – en deels platte bedaking op het betrokken hoekperceel in het zichtsveld van de kerk en de pastorie.

Het staat vast dat het project strijdig is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

Ten slotte wordt inhoudelijk opgemerkt dat de garages voorzien worden langs de achterzijde van het gebouw en enkel bereikbaar zijn via het achterliggende kerkdomein. Uit de eigendomsakte die bij het beroepsdossier werd gevoegd blijkt evenwel niet dat de aanvrager over een erfdienstbaarheid beschikt om langs deze weg toegang te nemen tot zijn eigendom.

Appellant verduidelijkt met een aanvullend schrijven van 14 september 2009 dat het achterliggende kerkdomein tot het openbaar domein behoort.

Deze stelling dient enigszins genuanceerd, het is inderdaad correct dat het kerkdomein tot het eigendom van de gemeente [REDACTED] behoort. De gevolgtrekking dat deze site daarom tot het openbaar domein (zoals bv. de voorliggende weg) zou behoren is echter niet correct.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

De omstandigheid dat de verwerende partij de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering niet betwist, verhindert niet dat de Raad ambtshalve dient te onderzoeken of een beroep op ontvankelijke wijze werd ingesteld.

De verzoekende partij moet als rechtspersoon haar hoedanigheid aantonen door voorlegging van haar statuten, de akte van aanstelling van haar organen en de beslissing om in rechte te treden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij noch bij het inleidend verzoekschrift noch bij haar wederantwoordnota een afschrift heeft gevoegd van haar statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan tijdig en rechtsgeldig heeft beslist om in rechte te treden.

Het komt de Raad dan ook passend voor om de verzoekende partij te bevelen een afschrift van haar statuten die golden op het ogenblik van het inleiden van de voorliggende vordering, van de destijds geldende akte van aanstelling van haar organen en van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan tijdig en rechtsgeldig heeft beslist om in rechte te treden aan de Raad en aan de verwerende partij te bezorgen. Het komt de Raad evenzeer passend voor om de verwerende partij tegelijk de mogelijkheid te verlenen om met een aanvullende nota desgevallend de Raad en de verzoekende partij in kennis te stellen van haar standpunt met betrekking tot de gevraagde stukken.

De Raad acht het om die reden noodzakelijk de debatten te heropenen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad beveelt de verzoekende partij om binnen een termijn van vijftien dagen, te rekenen vanaf de dag na de betekening van huidig tussenarrest, de Raad en de verwerende partij een afschrift te bezorgen van haar statuten die golden op het ogenblik van het inleiden van de voorliggende vordering, van de destijds geldende akte van aanstelling van haar organen en van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan tijdig en rechtsgeldig heeft beslist om in rechte te treden.
3. De Raad verleent aan de verwerende partij de mogelijkheid om met een aanvullende nota de Raad en de verzoekende partij in kennis te stellen van haar standpunt met betrekking tot de in sub 2 vermelde stukken en dit binnen een termijn van vijftien dagen, te rekenen vanaf de dag na de betekening van de in sub 2 vermelde stukken door de verzoekende partij.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER