

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0621  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0629/A/0616

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Rudiger VAN DEN BOSSCHE</b> 2. mevrouw <b>Greta DE BAETS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>GODSHUIS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER & Filip ROGGE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 juni 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 23 april 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins van 29 december 2014 verworpen.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor de realisatie van één lot voor de oprichting van assistentiewoningen op een perceel gelegen te 9980 Sint-Laureins, Dorpsstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 918h/deel.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 10 september 2015 toe in de debatten.

2.  
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Filip ROGGE voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscollages (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscollages (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partij dient op 31 oktober 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "het realiseren van een verkaveling in 1 lot".

In de motivatienota wordt het volgende overwogen:

#### "Ligging

*... Op gebied van locatie binnen de gehele site rond het Godshuis is dit de meest aangewezen ligging voor de bouw van de assistentiewoningen. Deze locatie heeft de minst visuele impact op het Godshuis en het dorpsgezicht aangezien het aan de buitenzijde van het domein ligt en eveneens het actuele zicht vanuit de aanliggende woonwijk op het Godshuis niet significant verandert. Ook sluit het nieuwe gebouw op deze plaats de cirkel van de gebouwen rond het Godshuis (sportzaal, woonzorgcentrum, school) en alzo behoudt het Godshuis zijn dominante functie op de site.*

#### Concept gebouw en gekozen woontypologie

*De groep van assistentiewoningen (wellicht bestaande uit 28 woonentiteiten) is opgenomen in één bouwvolume dat bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak en wordt geconstrueerd in H-vorm. Een voorontwerp van aanzicht bevindt zich in bijlage.*

*Door het plat dak kan de hoogte beperkt worden tot maximaal 10,35 m (meestal 9,60 m). Hierdoor blijft het gebouw "ondergeschikt" aan het Godshuis waarvan de kroonlijsthoogte zich bevindt op 12 m. Bovendien wordt gekozen voor een eigentijdse architectuur i.p.v. een volume dat de specificiteit van het Godshuis tracht over te nemen. Door het eigentijdse karakter van de nieuwbouw wordt het Godshuis als monument het best gerespecteerd.*

*Naast het hoofdgebouw worden geen bijgebouwen voorzien met uitzonering van deze die externe instanties eventueel vragen voor gemeenschapsvoorzieningen ... of voor specifieke gemeenschappelijke behoeften zoals fietsenstalling, huisvuil, e.d.*

#### Oriëntatie, integratie en groenvoorziening

*Binnen de verkaveling is gekozen om het gebouw in te planten in functie van de oriëntatie en zijn onderlinge ligging ten opzichte van het Godshuis en van de omliggende woningen. Hiermee wordt bedoeld dat het gebouw centraal op het perceel wordt ingeplant en de zijdelingse tuinstroken optimaal kunnen worden benut.*

*...*

*Er worden geen "private tuinen" voorzien, maar aangezien de gelijkvloerse assistentiewoningen een zekere privacy nodig hebben, zal dit opgelost worden door de grond, aanpalend aan de diverse woningen, te definiëren in de basisakte als een*

*gemeenschappelijk goed, maar met een privaat genot, zodat onderhoud en aanleg gemeenschappelijk beheerd worden.*

*Als bijlage wordt een schetsontwerp van de omgeving van de nieuwbouw toegevoegd (nog verder te verfijnen).*

*Deze recreatie- en groenzone rond de nieuwbouw, versterkt door gepaste keuzes van materiaal en groenaanplantingen (rode klinkers, beukhagen ...) verzekeren een goede integratie van dit project in de omgeving van het Godshuis.*

#### Relatie met openbaar domein

*... Het centraal binnenplein van het gebouw zal zo worden ingericht dat dit de natuurlijke overgang is tussen het openbare domein en de gemeenschappelijke delen van het goed. Dit plein kent een variatie aan mogelijkheden en krijgt bewust geen specifieke invulling en bestemming om de flexibiliteit ervan te onderstrepen.*

#### Parkeervoorzieningen

*Op de site rond het Godshuis is er momenteel een parkeercapaciteit van circa 280 auto's rond de bestaande gebouwen (Godshuis, sportzaal, woonzorgcentrum). Ook zijn er nog extra parkings in de onmiddellijke omgeving (Gemeente en bibliotheek).*

*Door de inplanting van het nieuw gebouw op een actuele parking vermindert de huidige parkingcapaciteit met ongeveer 30 plaatsen. Gezien het hier een seniorenpubliek betreft, zal de bijkomende parkingbehoefte beperkt zijn. Het aantal extra wagens op de site wordt geschat op 15, uitgaande van 28 assistentiewoningen.*

*Parkeerplaatsen aan de voorzijde van het nieuwe gebouw zijn toegestaan, doch niet verplicht. Bijgebouw(en) voor fietsenberging zullen kunnen worden geplaatst. Deze kunnen al dan niet met zonnepanelen worden voorzien. Er worden geen ondergrondse of halfondergrondse parkings voorzien.*

*Na realisatie van de nieuwbouw zal dus de parkeercapaciteit in de onmiddellijke omgeving nog steeds ongeveer 250 auto's bedragen. Dit betekent dat er enkel een parkeertekort zal zijn indien tegelijkertijd activiteiten in en rond het Godshuis zullen plaatsvinden met ongeveer 750 deelnemers (3 personen/auto). Dit is echter uitzonderlijk en dan zijn er verschillende parkeergelegenheden in de onmiddellijke omgeving (plein aan gemeentehuis, ...).*

*Gezien de ruime parkeerfaciliteiten op de site dienen dan ook geen extra voorzieningen getroffen te worden voor de relatief kleine bijkomende behoefte van de assistentiewoningen.*

*...*

De aanvraag kent een historiek. Tussenkomen de partij diende eerder reeds een verkavelingsaanvraag in, die zij naar aanleiding van het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 18 augustus 2014 op 30 oktober 2014 terug introk, waarna zij voorliggende (aangepaste) verkavelingsaanvraag indiende. In het betreffend advies stelde het agentschap Onroerend Erfgoed alsdan het volgende:

*“ ...*

*Volgens de motivatienota zou het complex worden opgevat als één gebouw met kwalitatief architecturale uitstraling binnen bepaalde marges. Het gebouw zou centraal op de toegang via de Leemweg worden opgericht met tuinen aan zuid- en westgevels.*

*Bij de woontypologie in de motivatienota is dan sprake van open bebouwing en er is tevens sprake van assistentiewoningen van drie bouwlagen onder plat dak met privé-tuin. Hierdoor is het niet duidelijk of er nu afzonderlijke assistentiewoningen zouden worden opgericht of één gebouw wordt voorzien. Aangezien bij de paragraaf schakeling van woningen sprake is van vrijstaande woning met voldoende grote bufferzone naar de perceelsgrenzen, en bij graad van privacy er sprake is van één gebouw (assistentiewoning) met privé-tuin met de mogelijkheid tot oprichting van een bijgebouw op maximum 2 m van de andere perceelsgrens waarop een andere woning staat, blijkt dus de optie voor verkaveling met privé-kavels van afzonderlijke woningen (aantal onbekend) met tuin en mogelijkheid tot inplanten van bijgebouwen in de tuin!*

*...*

*De omgeving van het Godshuis is beschermd omwille van de historische link met het Godshuis. Uit de historische gegevens is op te maken dat de directe omgeving van het Godshuis de (wandel)tuin omvatte met aanpalend boomgaard, moestuinen en weilanden.*

*Onroerend Erfgoed kan akkoord gaan met de realisatie van een nieuwbouw binnen het dorpsgezicht. Rekening houdend met de historische verankering van de als dorpsgezicht beschermde omgeving bij het Godshuis en de huidige verkavelingsaanvraag brengt Onroerend Erfgoed ongunstig advies uit omwille van de onduidelijkheid en contradicties in de volledige aanvraag en het feit dat een verkaveling met een onbepaalde hoeveelheid woningen met afgesloten privé-tuinen niet te verzoenen is met de historische omgeving van het beschermde monument en als een ontsiering van het beschermde dorpsgezicht wordt ervaren.*

*Onroerend Erfgoed kan enkel akkoord gaan met de realisatie van één gebouw, zonder private tuinen nl. met een open omgeving die visueel verankerd blijft met de open omgeving van het Godshuis. De motivatie en voorschriften zijn op talrijke punten danig vaag en laten teveel mogelijkheden toe. Het Godshuis moet als belangrijkste gebouw binnen het dorpsgezicht blijven fungeren en een nieuwbouw dient zich op het tweede plan te integreren ondergeschikt aan het Godshuis.*

*Op basis van een concreet architecturaal uitgewerkt plan voor invulling van het perceel dat zich architecturaal integreert in de omgeving en waarbij ook rekening wordt gehouden met mobiliteit en parkeermogelijkheden kan de verkavelingsaanvraag terug geadviseerd worden.*

*Onroerend Erfgoed stelt eveneens dat de huidige plaats voor de verkaveling geen verplichting is, de opbouw van assistentiewoningen kan zich op een andere plaats binnen het dorpsgezicht situeren bijvoorbeeld parallel met het rusthuis. Op deze plaats zou zeker de nieuwbouw niet in direct conflict komen te staan met de onmiddellijk aanpalende private bewoning en het als monument beschermde Godshuis.*

*...*

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen het bij ministerieel besluit van 3 juni 1986 beschermde dorpsgezicht 'Omgeving Godshuis', waarin het 'Godshuis' ook als monument wordt beschermd.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek dienen onder meer verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 5 december 2014 voorwaardelijk gunstig:

*“ ...*

*De stedenbouwkundige voorschriften en motivatienota kunnen aanvaard worden mits in functie van behoud van de historische waarde van het monument en dorpsgezicht rekening wordt gehouden met volgende:*

*1.2 bestemming bijgebouwen: deze bestemmingen zijn zeker in functie van de erfgoedwaarde van de site te beperken tot het strikte minimum en buiten de zichtassen van het godshuis.*

*2.1 de verschijningsvorm: Onroerend Erfgoed kan akkoord gaan met een contrasterende architectuur. Dit dient echter ondergeschikt te worden aan het Godshuis en dus zijn de gevelmaterialen alsook omgeving zorgvuldig te bepalen.*

*2.2 voorschriften bijgebouwen: bijgebouwen zijn tot het strikte minimum te beperken en buiten de zichtassen van het godshuis te voorzien. Garageboxen zijn uitgesloten.*

3.4 afsluitingen: afsluitingen met streekeigen hagen zijn te concipiëren in harmonie met de globale omgeving van het Godshuis.

#### Advies

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

De voorwaarden zijn: de bestemming van de bijgebouwen te beperken tot het strikte minimum en moeten zich bevinden buiten de zichtassen van het godshuis. Garageboxen zijn uitgesloten. Onroerend Erfgoed kan akkoord gaan met een contrasterende architectuur. Dit dient echter ondergeschikt te worden aan het Godshuis en dus zijn de gevelmaterialen alsook omgeving zorgvuldig te bepalen.

De afsluitingen met streekeigen hagen zijn te concipiëren in harmonie met de omgeving van het Godshuis.

Overeenkomstig artikel 4.3.3 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag strijdig met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

Als echter voldaan is aan hogergenoemde voorwaarden, is de aanvraag niet langer strijdig met de direct werkende normen.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 december 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 december 2014 de verkavelingsvergunning:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen wijkt af van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en motiveert zijn standpunt als volgt:

...

#### 5 Het aspect ruimtelijke ordening

##### c. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (GSA)

##### 1. De GSA verwerpt het « gunstig » advies van de dienst Erfgoed

##### a. De redenen voor verwerping

i. Onvoldoende motivering door dienst Erfgoed van wijziging van hun advies (gunstig met voorwaarden) t.o.v. vorig advies (ongunstig).

ii. Onvoldoende motivering van huidig advies 'gunstig' niettegenstaande melding "strijdig" overeenkomstig art 4.3.3. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

iii. Eigen toetsing van goede ruimtelijke ordening.

##### b. Bespreking standpunt GSA

i. Het advies van de Dienst Erfgoed (18 augustus 2014) op het eerste dossier doet hier in feite "reglementair" niks meer ter zake aangezien er een nieuw dossier werd ingediend

ii. Het initieel advies van de Dienst Erfgoed was in feite slechts "ongunstig" om redenen van "onduidelijkheden, contradicties en onbepaald aantal woningen met privétuinen". Dit werd weggewerkt en opgehelderd in het nieuwe dossier. Het was dus logisch dat het nieuwe advies "gunstig" zou zijn aangezien er geen "fundamentele" problemen waren m.b.t. nabijheid beschermd monument Godshuis en beschermd dorpsgezicht.

iii. De vermelding "strijdig" is reglementair normaal volgens het artikel 4.3.3. aangezien er voorwaarden worden gekoppeld aan het advies "gunstig".

##### 2. Toetsing door GSA aan « goede ruimtelijke ordening »

De aanvraag dient, volgens GSA, geweigerd om volgende redenen:

a. Schending van open karakter omgeving Godshuis door bouwen van een grootschalig complex

##### Bespreking standpunt GSA

Men kan natuurlijk niet ontkennen dat de open ruimte rond het Godshuis enigszins beperkter wordt door de bouw. De inplanting ervan is echter zo dat dit door deze ligging beperkt wordt tot het minimum en dat ook de visuele impact beperkt is.

Het complex vormt samen met de sportzaal, het woonzorgcentrum en de vrije school een cirkel rond het Godshuis waardoor het Godshuis zijn dominante functie behoudt.

De omvang van het nieuwe gebouw is niet klein maar blijft ondergeschikt t.o.v. het veel grotere gebouw Godshuis.

Dit argument is voor interpretatie vatbaar, evenwel heeft de dienst Erfgoed hierover geen opmerkingen geformuleerd

b. Het bouwen van 3 bouwlagen met plat dak en hoogte 10,5 m is strijdig met de "norm" in de gemeente en is te hoog zo dicht bij het Godshuis en nabijheid wijk Beukenhof.

Bespreking standpunt GSA:

i. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat er geen gemeentelijke reglementering bestaat inzake bouwnormen. Alles is gebaseerd op "historisch gebruik". Het woord "norm" dat door GSA wordt gebruikt is dus misleidend

ii. De norm is 2 bouwlagen met zadeldak. In realiteit betekent dit "2 bouwlagen met daarboven 2 bouwlagen in het zadeldak". Dit zou een hoogte hebben gegeven van minimum 14 m tot de top.

iii. De hoogte van de huizen in het Beukenhof zijn nu ongeveer 8 m tot de top. Dus 2,5 m lager.

iv. Bij de beoordeling van de appartementsprojecten in de Dorpsstraat heeft men nooit problemen gemaakt van de inkijk en die is er overal.

v. De inkijk in de tuinen van de huizen in het Beukenhof is er zonder het nieuwe gebouw ook door de geburen.

vi. De afstanden tot de aanliggende percelen werden gerespecteerd en worden zelfs overschreden; ( minimum 8m maar meestal 10 m).

vii. Het opteren voor een plat dak ipv zadeldak heeft tot gevolg dat het gebouw lager kan gehouden worden, want om "economisch" rendabel te kunnen zijn, zijn 3 bouwlagen noodzakelijk.

viii. De keuze voor een plat dak is vanuit "ruimtelijke ordening" niet abnormaal. In het advies van het college van burgemeester en schepenen betreffende het nieuw administratief gebouw "Sociaal administratief gebouw" (notulen schepencollege zitting 16 maart 2011) werd de keuze voor een plat dak gerechtvaardigd door: "De monumenten worden meer gerespecteerd door een eigentijds volume dan door een volume dat tracht de specificiteit van de monumenten -zoals bvb hellende daken, trapgevels,.... over te nemen."

ix. Het aangehaalde probleem inzake ochtendzon is zeer relatief en beperkt, gezien de ligging van het nieuwe gebouw en de oriëntering van de woningen in het Beukenhof

c. Het nieuwe complex schept een parkeerprobleem:

Het is niet wenselijk dat er een gebouw wordt opgericht op de parking van het Godshuis. Het Godshuis heeft de bestaande parkeercapaciteit nodig voor eigen activiteiten, en bovendien schept het nieuwe gebouw een bijkomende parkeernood. Het Godshuis mag de parkeerdruk niet afwentelen op de omliggende terreinen of straten.

Bespreking standpunt GSA:

i. De vaststelling dat de parkeercapaciteit verminderd en een bijkomende parkeerbehoefte wordt geschapen is juist. Evenwel stelt zich de vraag of er daardoor een parkeerprobleem rond het godshuis wordt geschapen.

ii. Overzicht van de parkeercapaciteit

De huidige parkingcapaciteit bedraagt ongeveer 280 voertuigen op de 3 parkings en rijlaan. Bijkomende parking is mogelijk in de onmiddellijke omgeving: gemeenteplein en bibliotheek. Door het nieuwe complex vallen 30 parkeerplaatsen weg. De bijkomende behoeften aan parking, gezien seniorenpopulatie, wordt geschat op maximum 28. De overblijvende "netto" capaciteit bedraagt dus:  $280 - 30 - 28 = 222$ .

iii. Berekening piekaanwezigheid bij evenementen op basis parkingcapaciteit.

Bij evenementen wordt de bezetting per auto op 3 personen geschat; Totaal maximum aanwezig publiek:  $3 \times 222 = 666$  personen.

iv. Evenementen op hetzelfde ogenblik rond het Godshuis waarop 666 personen aanwezig zijn, zijn zeer zeldzaam. In die uitzonderlijke gevallen is er dan ook nog bijkomende parkings in de onmiddellijke omgeving waarmede geen rekening werd gehouden (gemeenteplein en bibliotheek). Bovendien kan in deze uitzonderlijke omstandigheden door NV Godshuis een oplossing worden gezocht in de omgeving en met shuttels, zoals recent werd gedaan.

v. Besluit

Door de bouw van het nieuwe complex zal er geen parkeerprobleem worden geschapen, enkel heel uitzonderlijk kan er een tekort ontstaan dat opvangbaar is in de nabije omgeving (gemeenteplein en bibliotheek).

d. Het nieuwe project is strijdig met de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is functioneel inpasbaar op de voorgestelde locatie (behoefte, nabijheid woonzorgcentrum) maar behaalt een ongunstige beoordeling inzake goede ruimtelijke ordening voor volgende criteria :

i. Parkingprobleem

ii. Schade/afbreuk aan cultuurhistorisch monument Godshuis en dorpsgezicht.

iii. Hinder voor de geburen ( zonlicht, zicht, privacy)

iv. Bouwdichtheid

v. Omvang van het nieuwe complex te groot

Bespreking standpunt GSA

De aangehaalde criteria zijn enerzijds niet allen als ongunstig te beoordelen (vb parking) en zijn anderzijds voor interpretatie vatbaar aangezien er geen duidelijke gemeentelijke of andere normering bestaat Deze elementen werden reeds of worden, nog in de tekst besproken :

- Parkingprobleem : zie Par 5. c. (2)

- Schade/afbreuk monument en dorpsgezicht ; zie Par 5.b en c

- Hinder geburen : zie Par 5. d

- Bouwdichtheid : de berekening dient gedaan te worden t.o.v. de gehele site en niet enkel t. o. v. de oppervlakte van de betrokken kavel.

- Omvang nieuw complex : zie Par5.c.(2)

Voor elk dient ook een afweging te worden gedaan inzake belangrijkheid tegenover de functionele en economische waarde van het project

Besluit inzake advies GSA

Het voorstel van de GSA om het advies van Erfgoed te verwerpen is ongegrond en haar eigen "ongunstig" advies inzake verschillende aspecten van ruimtelijke ordening zijn weerlegbaar en voor interpretatie vatbaar.

d. De resultaten van het openbaar onderzoek

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend ... met volgende bezwaren :

a. Schending privacy

b. Hoogte gebouw in nabijheid Godshuis en wijk

c. Belemmering landelijk zicht (zicht op bomenrij Leopoldskanaal)

d. Vrees voor toenemend verkeer

e. Vrees voor lawaaihinder tijdens werken

f. Schade voor beschermd monument Godshuis

(1) Beoordeling door GSA

a. Gegrond: vooral inkijk door de 2<sup>de</sup> verdieping met terrassen.

b. Gegrond : norm is 2 bouwlagen en zadeldak

c. Gegrond door hoogte gebouw

d. Gegrond door parkeerprobleem

e. Niet gegrond

f. Gegrond

(2) Bespreking standpunt GSA

a. De schending van de privacy heeft vooral te maken met inkijk in de woning en tuin, vooral door terrassen 2de verdieping.

De inkijk in de tuin is er sowieso ook tussen de woningen van de wijk Beukenhof zelf door de nabijheid van de woningen. De bijkomende inkijk door de nieuwe serviceflats is dus niet nieuw. Bovendien zijn de afstanden van het gebouw tot de aanliggende tuinen minimum 8 m, zoals gebruikelijk wordt voorzien.

De inkijk in de woningen die er direct rond liggen is "aanneembaar" aangezien de minimum afstand tot de dichtste woning minimum 20 m is. Voor 2 van de 6 aanpalende woningen bedraagt de afstand 40m.

Als besluit kunnen we stellen de privacy van de buurtbewoners op eenzelfde manier wordt gerespecteerd zoals op vele plaatsen in de dorpskernen van de gemeente (zie o.a. appartementen in dorpsstraat).

b. en c.:

i. Zie eigen commentaar Par 5.c.(2).(b) m.b.t. norm zadeldak

ii. De belemmering van het zicht is zeer relatief Sommige woningen zien nu ook het Godshuis niet staan en zien slechts de toppen van de bomenrij aan het Leopoldskanaal (niet Schipdonkskanaal) in de verte.

iii. Door onderhandelingen met de indiener werd het project beperkt tot 3 bouwlagen en werden de afstanden met de omliggende percelen gemaximaliseerd.

iv. Er wordt opgemerkt dat een complex voor assistentiewoningen enkel rendabel kan zijn vanaf 3 bouwlagen t.g.v. de grote kost voor liften:

a. Zie bespreking parkeerproblematiek Ongegrond

e. Ongegrond

f. Het is de Dienst Erfgoed die hierover dient te oordelen en hun advies is gunstig met voorwaarden.

#### Besluit inzake het openbaar onderzoek

Een deel van de bewaren van de buurtbewoners is ongegrond (c, d en e). Het bezwaar inzake «schending Erfgoed» is algemeen en niet specifiek buurtbewoners. Het enige bezwaar dat duidelijk dient beantwoord te worden is de schending van de privacy.

De privacy van de buurtbewoners zal door de bouw van het nieuwe complex verminderen. Evenwel heeft het schepencollege door onderhandelingen met de indiener bekomen (3 bouwlagen, plat dak, afstanden) dat de privacy in dit geval op een gelijke wijze wordt gegarandeerd als elders in de dorpskernen van de gemeente.

Het bezwaar van de buurtbewoners vormt dus geen grond tot verwerpen van het dossier.

#### e. Opmerkingen op de verkavelingsvoorschriften

Het betreft volgende opmerkingen:

1. Een onduidelijkheid/tegenstrijdigheid inzake de 2 m brede « zone met bouwverbod ». In een voorlopig plan dat ter info werd toegevoegd worden hierin wel verhardingen voorzien. Dit dient met de indiener uitgeklaard te worden en opgenomen in de goedkeuring.

2. Het verwijderen van de actuele berm.

Deze berm werd door NV Godshuis zelf aangelegd om de hinder van de lichten van voertuigen op de parking voor de omliggende woningen te verminderen. Door het nieuwe project verliest deze berm zijn redenen van bestaan en het is dus logisch dat deze verwijderd wordt. Op het eerste gezicht kan dit een tegenstrijdigheid zijn met de verkavelingsvoorschriften die geen significante reliëfwijzigingen toelaten. Het betreft hier echter de situatie na verwijdering van de berm.

3. De voorschriften inzake afsluitingen zijn niet «bindend» geformuleerd in de verkavelingsvoorschriften. Dit dient gewijzigd te worden en dient opgenomen in de goedkeuring.

#### Besluit:

Deze opmerkingen stellen geen fundamentele problemen maar dienen wel opgenomen in de goedkeuring.

#### Besluit inzake ruimtelijke ordening



*Het project roept inzake ruimtelijke ordening zeker enkele vragen op, in het bijzonder gezien de nabijheid van het geklasseerd gebouw het Godshuis en de wijk Beukenhof.*

*De dienst Erfgoed, die specifiek de bescherming van het erfgoed dient te vrijwaren, heeft evenwel een gunstig advies gegeven indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Voor dit aspect mag de Gemeente dit advies volgen als het bij de goedkeuring van het dossier deze voorwaarden opneemt en het latere bouwdoossier hierop controleert.*

*Zoals reeds hoger werd vermeld, werd, via onderhandelingen en aanpassingen, bekomen dat een bescherming van de privacy voor de omliggende woningen op een gelijksoortige wijze wordt gegarandeerd als elders in de dorpskernen van de gemeente.*

*Tenslotte is het aanneembaar dat voor dit project enerzijds een contrasterende architectuur ondergeschikt aan het Godshuis (zie advies Erfgoed) en anderzijds een rendabele omvang van het gebouw wordt toegelaten.*

*Er zijn dus op gebied van ruimtelijke ordening geen fundamentele argumenten om het dossier af te wijzen.*

*... ”*

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 3 februari 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 maart 2015 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren:

*“ ...*

### *2.3 De juridische aspecten*

#### *2.3.1 Wegenis en nutsleidingen*

*...*

*De verkaveling wordt als het ware op de parking ingeplant, wat bezwaarlijk een gewenste evolutie kan genoemd worden.*

*Uit het voorgebrachte dossier blijkt evenwel niet op welke manier wordt voorzien in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen en ontbreken gegevens omtrent de aansluiting op de riolering. Gelet op de adviezen van de nutsinstanties zijn niet alle voorzieningen aanwezig ter hoogte van het bouwlot en dient besloten dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 4.2.15 §3 van de VCRO.*

#### *2.3.2 Adviezen*

*...*

*Op 5 december 2014 werd door Onroerend Erfgoed een gunstig advies met voorwaarden verleend, zie punt 1.3.1.*

*Uit het advies blijkt dat voorwaarden zijn opgelegd in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, meer bepaald het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. De bouwplaats en omgeving heeft een hoog historische waarde gelet op de aanwezigheid van het Godshuis.*

*Uit het advies blijkt dat ondanks de strijdigheid met een direct werkende norm de aanvraag gunstig wordt beoordeeld indien voldaan wordt aan enkele voorwaarden inzake bijgebouwen, afsluitingen en verschijningsvorm. In toepassing van artikel 4.3.4. van de VCRO dient bij het eventueel verlenen van de verkavelingsvergunning de geformuleerde voorwaarden overgenomen te worden.*

*In toepassing van artikel 4.2.19 §1 van de VCRO dienen de voorwaarden evenwel voldoende precies te zijn, wat in onderhavig advies niet het geval is. Vage omschrijvingen zoals "afsluitingen in harmonie met de omgeving", "contrasterende architectuur ondergeschikt aan het Godshuis" en "gevelmaterialen zijn zorgvuldig te bepalen" betreffen*

*louter stijlformules die niet als voldoende precies kunnen aanvaard worden. Bijgevolg dient het advies als ongunstig gelezen te worden gelet op de strijdigheid met een direct werkende norm uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.*

### 2.3 De goede ruimtelijke ordening

...

*Voorliggend project beoogt via een verkaveling de oprichting van assistentiewoningen mogelijk te maken binnen de geklasseerde site van het Godshuis. In de westelijke hoek van de site wordt een lot voorzien geschikt voor de oprichting van assistentiewoningen opgetrokken binnen een gabariet van 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking met een dakrandhoogte van maximaal 10,5 m. De bouwvrije afstand tussen het Godshuis en de ontworpen bouwzone bedraagt volgens meting op het plan 10 m, de afstand van de bouwzone tot de perceelsgrenzen met de residentiële bebouwing langs de weg Beukenhof bedraagt minstens 8 m en maximaal 12 m.*

*Het Godshuis en de omgeving werden als monument en dorpsgezicht beschermd bij ministerieel besluit van 3 juni 1986. Uit het beschermingsbesluit blijkt dat vooral de historische waarde van de site hierbij de doorslag geeft. Het Godshuis betreft een grootschalig neoclassicistisch complex rondom 2 binnenhoven met omgevende (bouw)vrije ruimte. De bouwvrije ruimte refereert hierbij naar het historisch gebruik van het gebouw als klooster met omliggende wandeltuinen, moestuin, landerijen en boomgaarden. Deze ruimte is momenteel ingericht als parkeerruimte en circulatieruimte, aangevuld met groenstroken, leibomen en hagen. De resterende open ruimte rond het Godshuis draagt bij aan de waarde van het monument Godshuis, momenteel in gebruik als congrescentrum, hotel, wellness en feestzaal, en werd om die reden beschermd als dorpsgezicht.*

*Om de inpasbaarheid van de werken binnen de site te beoordelen werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan de cel Onroerend Erfgoed. Op 5 december 2014 werd een voorwaardelijk gunstig advies, zie punt 1.3.1, uitgebracht. Evenwel blijft dit advies in gebreke inzake een motivering omtrent de inpasbaarheid / bezetting binnen de site. Het is hierbij eigenaardig vast te stellen dat enerzijds één kleinschalig bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> te allen tijde de zichtassen met het Godshuis niet mag verstoren en anderzijds een bouwzone van ruim 1100 m<sup>2</sup> en bouwhoogte van 10,5 m zonder verdere afweging aanvaardbaar is.*

*Appellant verwijst naar de bestaande gordel van gebouwen rond het Godshuis. Evenwel dient opgemerkt dat geen enkel omliggend gebouw voorkomt tot op amper 10 m van het Godshuis. Ook naar bouwhoogte is het meest recent opgetrokken gebouw, namelijk de sporthal, niet te vergelijken met de ontworpen bouwhoogte binnen de verkaveling.*

*Uit dit alles dient besloten dat op zijn minst het open karakter van de omgeving van het Godshuis wordt geschonden. De voorgestelde bebouwing kan op geen enkele wijze vergeleken worden met de bestaande aanleg als parking of plein. De Leemweg, met toegangsreef, wordt aanzien als hoofdontsluiting van de site. Vanaf deze toegangsweg zal evenzeer het nieuwe gebouw als het Godshuis het zicht bepalen. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan het bestaande en historisch open karakter en wordt het bestaande dorpsgezicht onherroepelijk aangetast.*

*Ook de ontworpen bouwhoogte kan in dit opzicht niet aanzien worden als een verantwoorde overgang tussen de monumentale afmetingen van het Godshuis en historische omgevende open ruimte. De ontworpen bouwhoogte van 10,5 m is in deze optiek niet aanvaardbaar en zal het esthetisch uitzicht van de site aantasten. Tevens zullen de creatie van 3 volwaardige bouwlagen ervoor zorgen dat een nieuwe en verheven inkijk ontstaat naar de aanpalende woonwijk Beukenhof, versterkt door de inrichting van dakterrassen. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.*

*Verder dient opgemerkt dat een gefragmenteerde aansnijding van de site via de verkaveling van een gedeelte van de site niet aangewezen is om tot een duurzame invulling van de site te komen.*

*Tot op heden functioneert de site als één ruimtelijk geheel, een solitair verkavelingslot zoals hier voorgesteld doorbreekt deze eenheid.*

*Het Godshuis werd omgevormd tot hotel, congresruimte, wellness, restaurant en feestzaal. De omliggende open ruimte werd sinds 2005 functioneel aangelegd als parkeer -en toegangszone, aangevuld met een aangepaste groenaanplant. Een gefragmenteerde en niet éénduidige ontwikkeling van het gebied heeft een invloed op het ruimtelijk functioneren van de volledige site dat mogelijks uit balans geraakt. Daarnaast kan de precedentswaarde van dergelijke ontwikkeling niet worden miskend.*

*Op basis van de voorgebrachte plannen is niet duidelijk hoeveel assistentiewoningen worden ontwikkeld. In de toelichtende nota wordt vermeld dat de aanvraag 'Wellicht bestaat uit 28 woonentiteiten'. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt hieromtrent niets vermeld en kan een bouwvolume van ruim 11000 m3 worden ontwikkeld. Verder dient opgemerkt dat binnen de nieuw ontwikkelde zone geen enkele parkeervoorziening wordt opgelegd waardoor een oplossing zal worden gezocht binnen de bestaande en resterende parkeervoorzieningen van de site, die reeds extra belast wordt door het verdwijnen van parkeerplaatsen.*

*Uit de beslissing van de gemeente valt af te leiden dat er op bepaalde tijdstippen reeds sprake is van parkeerdruk, overlast,... en bestaat er een precair evenwicht tussen bezetting Godshuis en randvoorzieningen. Voorliggend project zal dit evenwicht verstoren en laat een objectieve beoordeling van de totale site niet toe. Op zijn minst verlaagt de parkeercapaciteit en wordt een bijkomende parkeernood gecreëerd. Een beoordeling ten gronde is slechts mogelijk indien de volledige site een gedetailleerde bestemming krijgt.*  
...

Na de hoorzitting van 24 maart 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 23 april 2015 ongegrond en verleent zij de verkavelingsvergunning:

“ ...

*Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 maart 2015;*

...

### 2.3 De juridische aspecten

...

#### 2.3.2 Wegenis en nutsleidingen

...

*De verkaveling wordt als het ware aan de parking ingeplant, wat resulteert in een duurzaam ruimtegebruik aangezien hierdoor geen bijkomende ontsluiting dient gerealiseerd te worden.*

#### 2.3.3 Adviezen

*Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen dient in toepassing van artikel 1 de aanvraag verplicht voor advies voorgelegd aan de entiteit van het agentschap Ruimte en Erfgoed die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.*

*Op 5 december 2014 werd door Onroerend Erfgoed een gunstig advies met voorwaarden verleend, zie punt 1.3.1.*

*Uit het advies blijkt dat voorwaarden zijn opgelegd in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, meer bepaald het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. De bouwplaats en omgeving heeft een hoog historische waarde gelet op de aanwezigheid van het Godshuis.*

*Uit het advies blijkt dat ondanks de strijdigheid met een direct werkende norm de aanvraag gunstig wordt beoordeeld indien voldaan wordt aan enkele voorwaarden inzake*

bijgebouwen, afsluitingen en verschijningsvorm. In toepassing van artikel 4.3.4. van de VCRO dient bij het verlenen van de verkavelingsvergunning de geformuleerde voorwaarden overgenomen te worden.

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggend project beoogt via een verkaveling de oprichting van assistentiewoningen mogelijk te maken binnen de geklasseerde site van het Godshuis. In de westelijke hoek van de site wordt een lot voorzien geschikt voor de oprichting van assistentiewoningen opgetrokken binnen een gabariet van 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking met een dakrandhoogte van maximaal 10,5 m. De bouwvrije afstand tussen het Godshuis en de ontworpen bouwzone bedraagt volgens meting op het plan 10 m, de afstand van de bouwzone tot de perceelsgrenzen met de residentiële bebouwing langs de weg Beukenhof bedraagt Minstens 8 m en maximaal 12 m.

Het Godshuis en de omgeving werden als monument en dorpsgezicht beschermd bij ministerieel besluit van 3 juni 1986. Uit het beschermingsbesluit blijkt dat vooral de historische waarde van de site hierbij dé doorslag geeft. Het Godshuis betreft een grootschalig neoclassicistisch complex rondom 2 binnenhoven met omgevende (bouw)vrije ruimte. De bouwvrije ruimte refereert hierbij naar het historisch gebruik van het gebouw als klooster met omliggende wandeltuinen, moestuin, landerijen en boomgaarden. Deze ruimte is momenteel ingericht als parkeerruimte en circulatieruimte, aangevuld met groenstroken, leibomen en hagen. De resterende open ruimte rond het Godshuis draagt bij aan de waarde van het monument Godshuis, momenteel in gebruik als congrescentrum, hotel, wellness en feestzaal, en werd om die reden beschermd als dorpsgezicht.

Om de inpasbaarheid van de werken binnen de site te beoordelen werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan de cel Onroerend Erfgoed. Op 5 december 2014 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

De aanvrager toont met een bezonningsstudie aan dat het gevraagde, gelet op de oriëntatie van de voorziene bebouwing ten opzichte van de aanpalende percelen, slechts een beperkte impact op de bezonning van de aanpalende percelen. Deze hinder zal de maat van normale burenhinder niet overstijgen.

In het verslag wordt terecht aangehaald dat het Godshuis in 1843 werd opgericht als een hospice voor ouderlingen en zieken, dat vanaf de jaren '70 in verval kwam, en in 1990 werd verlaten ingevolge de oprichting van een nieuw Sint-Jozef rusthuis ten zuiden van het oude complex.

De argumentatie van de aanvrager wordt bijgetreden.

In 1999 werd het door de vergunningsaanvrager aangekocht, volledig gerestaureerd en herbestemd naar feestzaal en congrescentrum met hotel.

Het mag aldus de verdienste worden genoemd van de aanvrager dat het betreffende monument in zijn volle eer werd hersteld, en voor de gemeente Sint-Laureins en diens Wijde omgeving een absolute referentie op velerlei vlakken uitmaakt.

De inplanting ter plaatse op de westelijke hoek van de site is begrepen tussen de achtergevel en de westgevel van het Godshuis en de residentiële bebouwing langs de weg Beukenhof, alwaar appellanten woonachtig zijn.

Gezien vanuit het dorpscentrum van Sint-Laureins zal het met de verkavelingsvergunning beoogde bouwwerk geenszins de visuele zichtbaarheid van het Godshuis komen te schaden, vermits de voorziene inplanting zich links achteraan op het terrein bevindt, alwaar geen toegangswegen zijn voorzien waarlangs buitenstaanders zich kunnen begeven.

*Ingevolge de aanwezige verkavelingen en bewoning, de openbare gebouwen en infrastructuur heeft de onmiddellijke en verdere omgeving van het Godshuis op heden geen enkel uitstaans meer met de oorspronkelijke 15 ha landerijen en boomgaarden, waarvan sprake in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, en waarnaar gerefereerd in het beschermingsbesluit van 3 juni 1986.*

*De bouwvrije ruimte is op heden ingericht als parkeer- en circulatieruimte, aangevuld met groenstroken, leibomen en hagen.*

*Het voorgestelde project voorziet in het behoud van de bestaande groenelementen, en komt zich op een parkeerzone in te planten.*

*Het terrein, voorwerp van de verkavelingsaanvraag, doet momenteel aldus dienst als parkeerterrein voor het Godshuis, en is langsheen de zuidwestzijde afgezoomd met een talud welke door tussenkomende partij is aangelegd geworden om de lichtstraling afkomstig van voertuigen op de parking te beperken.*

*Het aanwezige oude schuurgebouw zal worden gesloopt, en de naastliggende bomenrij als groenzone behouden blijven.*

*Door deze specifieke inplanting ter plaatse zal aldus geenszins enige afbreuk worden gedaan aan het zicht- en beeldbepalend karakter van het Godshuis ten overstaan van de dorpskern van de gemeente Sint-Laureins, en voor iedere buitenstaander zo goed als niet merkbaar zijn.*

*Het is in deze optiek dat de cel Onroerend Erfgoed het voorgelegde ontwerp op positieve wijze heeft ontvangen.*

*Voorafgaandelijk aan het indienen van de vergunningsaanvraag werd hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de verantwoordelijken van de dienst Onroerend Erfgoed.*

*De betrokken erfgoedconsulente, Mevrouw Wylleman, heeft zich ter plaatse van de situatie vergewist om de eventuele impact van het project op het godshuis als monument te komen inschatten.*

*Gezien echter de omgeving van het Godshuis in geen enkel opzicht meer verwijst naar het historisch kader ervan, bestaande uit weilanden, akkers en boomgaarden, alsook gelet op de voorziene inplanting van het project achteraan het perceel van het Godshuis, alwaar het publiek zich niet kan begeven, kwam de inplanting van het project op deze specifieke locatie voor de cel Onroerend Erfgoed geen probleem te vormen.*

*De cel Onroerend Erfgoed is zelf komen te bepalen dat het voorziene project, bestaande uit 28 assistentiewoningen, in een met het Godshuis contrasterende architectuur diende te voorzien.*

*Dit onder uitdrukkelijke verwijzing naar het 'Charter van Venetië', goedgekeurd op het 2de internationale Congres van Architecten en Technici op het gebied van de monumentenzorg van 25-31 mei 1964 te Venetië, alwaar is voorzien dat uitbreidingen Of vervangingen dienen te kunnen worden onderscheiden van de oorspronkelijke elementen van de monumenten, teneinde het onderscheiden tijds kader te reflecteren, zodanig dat "er geen vervalsing optreedt van de artistieke en historische informatie".*

*De uitgebrachte kritiek op het gunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed dient naar het oordeel van de tussenkomende partij ongegrond te moeten worden genoemd.*

*De betreffende dienst treedt verplichtend op in dossiers als voorliggend en fungeert als de bevoegde overheidsdienst belast met taken van beleidsvoering en advisering op het vlak van onroerend erfgoed.*

*De beoordeling vanwege de cel Onroerend Erfgoed omtrent de inpasbaarheid van een nieuw bouwwerk binnen de omgevingssfeer van een beschermd monument kan onmogelijk als lichtzinnig of als tendentiekus worden afgedaan, gezien de kennis en expertise waarover de betreffende dienst beschikt.*

*Het verleende advies is wel degelijk gemotiveerd en onderbouwd :*

*Het advies gaat uit van de bescherming van het Godshuis als monument en als dorpsgezicht wegens de historische waarde.*

*Daarbij is gesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften en motivatienota kunnen worden aanvaard, mits in functie van behoud van de historische waarde van het monument en dorpsgezicht rekening wordt gehouden met de aangegeven voorwaarden op het vlak van bijgebouwen, de verschijningsvorm en de afsluitingen.*

*Deze beoordeling en gestelde voorwaarden hebben alle direct betrekking op de erfgoedwaarde van het Godshuis en de onmiddellijke omgeving ervan, zodat deze dan ook als concreet en pertinent dient te worden aanzien.*

*Het advies stelt duidelijk dat het voorgelegde ontwerp op zich als strijdig zou moeten worden aanzien met direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed (artikelen 9 en 11 § 1 van het decreet van 3 maart 1976), doch wanneer de voorziene voorwaarden ten aanzien van de vergunningsaanvrager worden opgelegd, de aanvraag niet langer strijdig is met de betreffende direct werkende normen.*

*De voorwaarden van Onroerend Erfgoed zijn onmiddellijk op de erfgoedwaarde van het Godshuis en omgeving betrokken, en wel degelijk als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19 § 1 VCRO te aanzien.*

*Met voldoende precies wordt bedoeld dat de voorwaarden niet zo mogen zijn geformuleerd dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken te kunnen aanpassen (cfr Raad van State, 18 oktober 2002, nr. 111.688, inzake Quintens).*

*Dit is in voorliggende zaak geenszins het geval.*

*Zoals het College terecht in haar beslissing opgemerkt, betreffen het voorwaarden gesteld in het kader van een verkavelingsaanvraag, en deze voorwaarden zullen praktisch tot uiting komen in het latere dossier van de stedenbouwkundige vergunning.*

*De gestelde voorwaarden verlenen niettemin reeds een duidelijk kader waaraan het concrete bouwontwerp zich in het licht van de onmiddellijke aanwezigheid van het Godshuis als monument zal dienen te houden.*

*Het ontwerp voldoet hoe dan ook aan de gestelde voorwaarden op het vlak van een minimum aan bijgebouwen, de afwezigheid van garageboxen en de aanvaardbaarheid van contrasterende architectuur.*

*Het advies is aldus wel degelijk als gunstig te lezen, en houdt geen enkele legaliteitsbelemmering in zich, want van strijdigheid met enige direct werkende norm binnen het beleidsveld van Onroerend Erfgoed is geen sprake.*

*Daarnaast kan het verslag van de PSA niet worden gevolgd wat betreft de vermeende aantasting van het open karakter van de omgeving van het Godshuis.*

*Het verslag spreekt van een "historisch" omgevende open ruimte, welke evenwel op heden niet meer als dusdanig voorhanden is.*

*Er is wel degelijk sprake van een gordel van omgevende bebouwing, met de aanwezigheid van het woonzorgcentrum, de sporthal en de gemeenteschool, dit naast de onmiddellijk aanpalende verkaveling alwaar de appellanten woonachtig zijn.*

*Het ontwerp is qua volume in verhouding ondergeschikt te noemen aan het bestaande volume van het Godshuis, zodat hoe dan ook de dominante functie van het monument op de betreffende site bewaard blijft.*

*Gelet op de relatieve grootte van de site zal iedere waarnemer van het Godshuis als monument geenszins de indruk bekomen dat het monument komt te worden gedomineerd door het voorziene woonproject.*

*Daarbij is de verkaveling voorzien ter hoogte van de achterzijde van het Godshuis, als verdere invulling van het binnengebied binnen de kern van de gemeente Sint-Laureins.*

*De inplanting gebeurt concreet op parkeerzone - hetgeen onmogelijk als een waardevol element op zich van de site kan worden aanzien - en komt in de plaats van het aanwezige schuurgebouw en de bestaande berm.*

*Gelet op de concrete toestand waaruit de onmiddellijke omgeving van het Godshuis bestaat, is het voorziene project er aldus visueel en qua bouwvolume wel degelijk inpasbaar te noemen, zoals dit ook het gunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed blijkt.*

*Wat betreft de vermeende inperking van het zicht vanwege de appellanten op het bestaande monument, kan worden opgemerkt dat meerdere appellanten nauwelijks zicht hebben op het Godshuis ingevolge door hen zelf aangebrachte beplanting en bardages, welke tot 4 meter hoog gaan, dat de appellanten geen uitzicht op de assistentiewoningen zullen nemen, en hun eventueel zicht op het Godshuis niet wordt beperkt; dat het voorwerp van de aanvraag zich in woongebied bevindt en de appellanten zich er aldus kunnen aan verwachten dat hun omgeving van verdere bebouwing, bestemd voor verblijf of wonen, wordt voorzien.*

*Het voorziene ontwerp schrijft zich in binnen de specifieke omgeving van het Godshuis als beschermd monument en dorpsgezicht, zoals door het gunstig voorwaardelijk advies van de cel Onroerend Erfgoed bevestigd, hetwelk in voorliggend dossier van doorslaggevend belang dient te worden genoemd.*

*Gelet op de relatieve grootte van het ganse perceel en de specifieke karakteristieken van de bestaande omgeving, is het ontwerp, dat met de verkavelingsvergunning wordt beoogd, zowel qua volume, stijl en visuele zichtbaarheid aanvaardbaar en inpasbaar te noemen.*

*Het perceel, voorwerp van de verkavelingsaanvraag, is omgeven door verharding welke dienst doet als parkeerzone en circulatiewegenis.*

*Er zal toegang worden genomen over deze bestaande verhardingen, welke zelf in een perfecte ontsluiting van het ganse perceel over meerdere toegangspunten voorzien, en dit zonder enige erfdienstbaarheid.*

*Zowel IMEWO wat betreft de aansluiting op het gas- en elektriciteitsnet, als de Watergroep wat betreft de drinkwateraftakking en Telenet hebben gunstige adviezen ter zake uitgebracht, zodat de diverse aansluitingen op deze nutsvoorzieningen gegarandeerd zijn;*

*Het terrein, voorwerp van de verkavelingsaanvraag, kan onmiddellijk aansluiten op het bestaande, volledig gescheiden rioleringsstelsel, het project zal daartoe zelf enkel in een tiental meter toevoer naar de bestaande riolering zal dienen te voorzien.*

*Zoals gezegd zullen meerdere appellanten nauwelijks zicht hebben op het Godshuis ingevolge door hen zelf aangebrachte beplanting en bardages, welke tot 4 meter hoog gaan.*

*Quasi geen enkele appellant kan vanuit zijn woning het Godshuis aanschouwen, met uitzondering eventueel van de dakconstructies, dit ingevolge eigen aanplantingen op de perceelgrens.*

*De overige appellanten zullen geen uitzicht op de assistentiewoningen nemen, en hun eventueel zicht op het Godshuis wordt niet beperkt.*

*Langsheen de achterzijde van het project is een bouwvrije zone voorzien van 10 tot 12 meter, gerekend tot aan de perceelgrens met de aanpalende eigendommen.*

*Daarbij dient nog eens een gelijkaardige afstand vanaf de perceelgrens tot aan de woningen van de appellanten zelf te worden gerekend, zodat er concreet een afstand van minstens 20 meter en meer tussen de voorziene assistentiewoningen en de woningen van de appellanten voorhanden zal zijn.*

*Er sprake van drie bouwlagen, waarbij de terrassen zich binnen het ingetrokken gedeelte van het gebouw bevinden, hetgeen rechtstreekse inkijk tegengaat en inkijk rondom komt te verhinderen.*

*Naar alle redelijkheid dient een afstand van minstens 20 meter tussen woongelegenheden in woongebied als voldoende te worden aanzien om de privacy der bewoners te respecteren en niet tot overmatige hinder qua inkijk aanleiding te geven, zelfs niet wanneer er van drie bouwlagen sprake is.*

*Het perceel, voorwerp van de verkavelingsaanvraag, zal op zijn beurt ook nog eens afgezoomd worden met lindebomen zoals reeds voorhanden op de rest van het perceel — welke evenzeer bijkomend de privacy ten overstaan van de naburen zullen komen te garanderen.*

*Van een inkijkproblematiek, welke binnen het woongebied als bovenmatig zou moeten worden aangeduid, is bijgevolg geen sprake.*

*Enige afname van lichtinval is niet aannemelijk te noemen, en een uitgevoerde zonnestudie toont aan dat dit niet geval is.*

*Enkel de woning aan de Beukenhof nummer 13 bekomt in de wintermaanden afgeworpen schaduw van het voorziene bouwwerk, dit in de morgen tussen 9.00 u:en 10.30 u, hetgeen gezien het seizoen en het tijdstip van dag redelijkerwijze niet als problematisch kan worden aangevoerd.*

*Tijdens de lente- en zomermaanden is van enige schaduwafgifte geen sprake.*

*Geluidsoverlast uitgaande van de maximaal 28 voorziene assistentiewoningen is evenmin aannemelijk te noemen, dit gezien de aard van de gevoerde activiteiten (louter woonverblijf) en de bestaande afstanden tot de woningen van de appellanten.*

*Er is geen technisch verdiep voorzien; en alle technieken zullen binnen het gebouw zelf aanwezig en verwerkt zijn, dit alles volgens de geldende normen op het vlak van eventuele geluidsproductie.*



*Het is niet aannemelijk te noemen dat de appellanten persoonlijk last van enige parkeerdruk zouden komen te ondervinden, gezien parkeren in de straat Beukenhof normalerwijze niet voorkomt.*

*Het College heeft met recht en rede aangenomen dat de wiskundige vermindering van de parkeercapaciteit op zich daarom niet automatisch-tot een parkeerproblematiek rond het Godshuis aanleiding geeft.*

*Er blijft een overblijvende netto-capaciteit van 222 wagens (i.p.v. 280).*

*Bij piekevenementen zou dit de aanwezigheid van 666 personen betekenen, hetgeen evenwel zeer zeldzaam voorkomt, en waarbij dan ook nog de bijkomende parkings in de onmiddellijke omgeving in rekening kunnen worden gebracht (gemeenteplein en bibliotheek).*

*Thans wordt ook een beroep gedaan op shuttles bij grotere evenementen.*

*Aldus kan op pertinente wijze worden gemotiveerd dat de inname van 30 parkeergelegenheden door het voorziene project en de noodzaak aan maximaal 28 bijkomende parkeergelegenheden op zich niet tot een parkeerproblematiek ter plaatse aanleiding komt te geven.*

*Er kan nog bijkomend worden opgemerkt dat:*

*Sinds september 2012 is er geen enkele keer nog een event geweest, waarbij meer dan 800 personen gelijktijdig aanwezig waren in het Godshuis. Mede door de algemene economische crisis, zijn mega-events sterk gereduceerd en het ziet er niet naar uit dat dit snel zal veranderen. Dus de maximale capaciteit is op deze moment eerder theoretisch van aard;*

*Bij andere seniorenprojecten blijken de parkeerbehoeftes meestal zeer beperkt te zijn (maximaal 0.5 voertuig per assistentiewoning). Hieromtrent zal een gebruiksrecht overeengekomen worden met het Godshuis om dit op te vangen. Bovendien wordt bijna zeker ook gekozen voor een auto-delend systeem (Cambio rijden), en dit zowel voor de senioren als hotelgasten, waardoor de parkeerdruk nog zal afnemen i.p.v. toenemen;*

*Bovendien zorgt de parking van het Godshuis ook vaak voor een oplossing voor de parkeerproblematiek van lokale initiatieven, zoals de Bene Ladies wielervedstrijd, grote sportmanifestaties, de lokale kermis of bij begrafenissen...*

*De afstand tussen de achtergevel van het Godshuis en het nieuwe gebouw bedraagt ongeveer 8 meter: dat is identiek dezelfde afstand als een oude (half) afgebroken stal, die er nu staat. Bovendien betreft het enkel de hoek van het nieuwe gebouw, en is de rest verder weg van het Godshuis.*

*Door de appellanten wordt ten onrechte verwezen naar 'de norm in de gemeente Sint-Laureins', overeenkomstig dewelke woningen en meergezinswoningen niet hoger zouden mogen worden gebouwd dan twee bouwlagen met een zadeldak. Enerzijds is er geen stedenbouwkundige regel in de gemeente Sint-Laureins van kracht op dit vlak, anderzijds zijn er diverse voorbeelden van platte daken in de Leemweg en/of Dorpsstraat die dit tegenspreken.*

*Voor de nieuwe meergezinswoningen gaan eerder creatief om met deze 'norm' en creëren nog twee bouwlagen extra in het dakniveau, waardoor er reëel meestal 4 bouwlagen ontstaan en dit met een nokhoogte van 14.50 meter. Omwille van het goede nabuurschap én de contrasterende architectuur welke gevraagd werd door Onroerend Erfgoed, is in het voorliggend project van 'groep van assistentiewoningen' geopteerd voor een plat dak én drie*

*bouwlagen met een maximale hoogte van 10.50 m, teneinde met een zo compact mogelijk volume te werken.*

*De vermeende cultuurhistorische aspecten: in tegenstelling tot wat wordt geïnsinueerd, heeft men in de loop der jaren (1960-1995) geen enkel respect getoond voor het historisch erfgoed van het Godshuis, dit door een systematische inname van de omliggende percelen én het laten verloederen van het Godshuis tot een ruïne. Zelfs na het klasseringsbesluit werd er geen wijziging in deze stedenbouwkundige benadering aan de dag gelegd. Enkel door het initiatief van tussenkomende partij is het Godshuis gered geweest van een definitieve teloorgang en is het binnengebied terug een zekere grandeur aangemeten geworden. Er was zelfs geen enkele volwaardige toegang tot het Godshuis, ingevolge waarvan tussenkomende partij finaal een woning gekocht heeft (Leemweg 11) teneinde het Godshuis terug te kunnen ontsluiten.*

*De site dient zich evenwel verder te kunnen ontwikkelen, teneinde het bestaan en het functioneren van het Godshuis en zijn omgeving op lange termijn blijvend te kunnen garanderen.*

*Het aanvankelijk negatief advies van Onroerend Erfgoed was gebaseerd op een vergissing. Er is sprake van een 'groep van assistentiewoningen' (term zoals gebruikt in het Zorgdecreet van 2009), waarbij de cel Onroerend Erfgoed er van uitging dat overal op het perceel assistentiewoningen gingen worden voorzien.*

*Dit is met voorliggende aanvraag uitgeklaard geworden.*

*Met de brandweer is er ook al een formeel onderhoud geweest, teneinde de principeschetsen al te onderwerpen aan een eerste toetsing. Deze was ook positief en zal mee geïntegreerd worden in een gebeurlijke bouwaanvraag.*

*In de onmiddellijke omgeving bevinden zich bouwwerken van vergelijkbare aard, waaromtrent men van oordeel is geweest dat zij geen afbreuk komen te doen aan het monumentaal karakter van het Godshuis:*

*Bijvoorbeeld de lokale sporthal is gebouwd op 29 meter van het Godshuis (en niet 40 meter zoals foutief aangegeven) en dit dak heeft een nokhoogte van 14 meter, aldus merkkelijk hoger dan de kroonlijst van het Godshuis welke 12.50 meter bedraagt. Het nieuw te bouwen volume zal dus bescheidener uitvallen.*

*De aanvrager legde tijdens de beroepsprocedure een verduidelikend plan neer met betrekking tot de beoogde ingroening van het geheel. Dit illustreert de inspanningen die de ontwikkelaar wenst te doen om het ontwerp op een kwalitatieve wijze binnen deze omgeving te integreren.*

*Samen met het college van burgemeester en schepenen, wiens argumentatie en weerlegging van de bezwaren bijgetreden wordt en tot de onze gemaakt wordt, wordt geconcludeerd dat het gevraagde onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit kadert binnen een kwalitatieve verdere uitbouw van deze omgeving en de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens ingediend plan aangevuld met het tijdens de beroepsprocedure ingediend aanvullend, beperkt aangepast plan en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

5.

In navolging van voormelde beslissing vraagt tussenkomende partij op 2 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 28 assistentiewoningen, die in graad van administratief beroep door verwerende partij onder voorwaarden wordt verleend bij beslissing van 28 april 2016. Deze beslissing maakt het voorwerp uit van een beroep tot vernietiging bij de Raad, gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0705/A.

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

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel

Zij zetten het middel in hun verzoekschrift en hun wederantwoordnota als volgt uiteen:

*“ ...*

*Doordat de deputatie ... een (voorwaardelijke) verkavelingsvergunning verleent ..., waarbij zij de voorwaarden uit het advies van 5 december 2014 van Onroerend Erfgoed overneemt om tegemoet te komen aan de strijdigheid met de direct werkende normen uit het beleidsveld van Onroerend Erfgoed;*

*Terwijl het advies van 5 december 2014 van Onroerend Erfgoed op generlei wijze motiveert om welke reden de vastgestelde strijdigheid met de direct werkende normen uit het beleidsveld van Onroerend Erfgoed door de voorgestelde voorwaarden opeens tot het resultaat zou leiden dat de verkavelingsaanvraag nu wel aanvaardbaar zou kunnen worden geacht;*

*En terwijl een zorgvuldig handelende overheid zich niet kon beperken tot de aanname/overname van deze voorwaarden, maar – gelet op de verschillende standpunten en de weinig onderbouwde kentering in de zienswijze van Onroerend Erfgoed – op grond van een eigen onderzoek diende te beoordelen of deze aanvraag niet diende geweigerd te*

worden, minstens wel omschreven voorwaarden op te leggen, zoals ook voorgeschreven door artikel 4.3.4 VCRO;

...

Toelichting bij het eerste middel

Artikel 4.3.3 VCRO schrijft het volgende voor ...

*In voorliggend geval komt Onroerend Erfgoed – in lijn met haar advies van 18 augustus 2014 – tot de bevinding dat deze verkavelingsaanvraag strijdig is met direct werkende normen uit haar beleidsveld. Mits het opleggen van een aantal vergunningsvoorwaarden kan deze strijdigheid worden geremedieerd.*

*Tot daar lijkt er geen (wettigheids)probleem.*

*In het betrokken advies van 5 december 2014 wordt evenwel absoluut niet verantwoord welke motieven aan de grondslag liggen aan dit (gewijzigd) standpunt, zodat het voor de verzoekende partijen niet mogelijk is na te gaan op grond van welke overwegingen een ongunstige beoordeling tot een gunstige benadering heeft kunnen leiden. Er wordt door Onroerend Erfgoed op geen enkele manier gemotiveerd hoe de algemeen geformuleerde vergunningsvoorwaarden tegemoet komen aan de vastgestelde strijdigheid. De voorwaarden worden louter geponeerd, maar er wordt niet onderbouwd hoe Onroerend Erfgoed tot haar zienswijze is kunnen komen.*

*Deze vaststelling volstaat om tot de onwettigheid van het bestreden besluit te besluiten, nu het is gesteund op een gebrekkig gemotiveerd advies.*

*In voorliggend geval mocht van een zorgvuldig handelende overheid trouwens worden verwacht dat zij het uitgebrachte advies van Onroerend Erfgoed kritisch zou benaderen, gelet op de vaststellingen van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en haar eigen PSA. Een dergelijke handelwijze schrijft zich in in artikel 4.3.4 VCRO dat aan de vergunningverlenende overheid opdraagt rekening te houden met de doelstellingen en zorgplichten uit andere beleidsdomeinen, in casu Onroerend Erfgoed.*

*Vruchteloos zullen de verwerende en eventueel tussenkomende partij voorhouden dat de deputatie in het bestreden besluit wel getracht heeft een antwoord te bieden op deze ongunstige benaderingen. Er moet namelijk worden vastgesteld dat de deputatie niet verder komt dan een bevestiging van het standpunt van (de advocaat van) de nv GODSHUIS. Deze, in haar verweernota na verslag PSA van 20 maart 2015, aangevoerde argumentatie is niet onderbouwd en vervalt in algemeenheden, zonder een pertinente motivering aan te bieden voor de terechte kritiek op de opgelegde voorwaarden.*

...”

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

*Verzoekende partijen menen dat het advies van Onroerend Erfgoed onvoldoende gemotiveerd is, zodat de bestreden beslissing die zich op dit advies steunt, onwettig is.*

*Wanneer men echter het advies van Onroerend erfgoed van zowel 18 augustus 2014 als van 5 december 2014 naast elkaar legt is het voor elk normaal persoon overduidelijk waarom Onroerend Erfgoed eerst negatief adviseerde en in tweede instantie bij de aangepaste/verduidelijkte aanvraag positief.*

*De eerste aanvraag werd negatief beoordeeld: “... omwille van de onduidelijkheid en contradicties in de volledige aanvraag en het feit dat een verkaveling met een onbepaalde hoeveelheid woningen met afgesloten privé-tuinen niet te verzoenen is met de historische omgeving...”.*

*Meermaals herhaalt Onroerend Erfgoed echter dat zij “kan akkoord gaan met de realisatie van een nieuwbouw binnen het dorpsgezicht”.*

*Op geen enkele wijze en op geen enkel tijdstip heeft het agentschap Onroerend Erfgoed gesteld dat een verkaveling of bebouwing op deze locatie niet mogelijk zou zijn. Enkel wenste zij verduidelijkingen omtrent het concreet gewenste bouwprogramma, om meer precies de impact ervan op de beschermde site te kunnen nagaan. Meer specifiek vond Onroerend Erfgoed in de eerste aanvraag nergens terug hoeveel woongelegenheden voorzien zijn, of het om 1 gebouw, dan wel meerdere lossen gebouwen gaat, of er afgesloten privétuinen voorzien zijn dan wel een gemeenschappelijke tuin, waar de gebouwen zullen staan, en hoe de inrichting van de omgeving precies zal gebeuren.*

*De tweede vergunningsaanvraag, voorwerp van huidige bestreden beslissing is vergezeld van een uitgebreide motivatienota (stuk 15). Het advies van Onroerend Erfgoed (stuk 5) is een rechtstreeks antwoord op de onduidelijkheden die zij in eerste instantie heeft aangewezen welke middels de motivatienota zijn verhelderd.*

*In die zin stelt zij vast dat het de bedoeling van de aanvrager is om 1 gebouw van een in de voorschriften verankerd volume op te richten, dat de bijgebouwen (zoals in de voorschriften is voorzien) inderdaad tot een minimum moeten worden beperkt, en dat er een gemeenschappelijke, ingerichte tuin is voorzien met afsluitingen in hagen.*

*Zij verleent daarop een voorwaardelijk gunstig advies. De enige voorwaarde die zij bijvoegt die niet in de verkavelingsvoorschriften zelf geëxpliciteerd is, is dat garageboxen niet toegelaten zijn (hetgeen indirect wel uitgesloten was door maximum van 50m<sup>2</sup> bijgebouw en de vereiste van een uitvoering in met het hoofdgebouw samenhangende materialen.)*

*De opgelegde voorwaarden lijken in dit opzicht eerder een zekerheidstelling voor het agentschap dan werkelijk geëiste veranderingen).*

*Het tweede advies van Onroerend Erfgoed kan vanzelfsprekend niet losgezien worden van haar eerste advies – verzoekende partijen beweren dit eveneens ten stelligste-, noch van de aanvraag waarop zij betrekking heeft. Het advies duidt zeer duidelijk aan dat in de verduidelijkte aanvraag al haar bezorgdheden beantwoord zijn.*

*Verzoekende partijen lijken dan ook eerder moedwillig de (hierboven voor hun goed begrip nogmaals herhaalde) duidelijke en samenhangende motivering niet te willen lezen.*

*Geheel terecht oordeelt de deputatie aldus ...*

*Het is evident dat het advies van Onroerend Erfgoed correct is. De motieven van dit advies zijn duidelijk weergegeven, en de deputatie kon zich dan ook op wettige wijze op dit advies steunen bij de beoordeling van de aanvraag.  
...”*

3.

Tussenkomen de partij betwist de gegrondheid van dit middel in haar schriftelijke uiteenzetting en laatste schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

*Het advies van de cel Onroerend Erfgoed stelt ...*

*Het door de vergunningverlenende overheid verplicht in te winnen advies met betrekking tot de aanvragen welke de invloedssfeer van een monument of beschermd stads- of dorpsgezicht betreffen, beperkt zich tot een afweging omtrent het voorziene bijkomend bouwwerk in functie van de bestaande beschermde toestand op het vlak van onroerend erfgoed.*

*Dienaangaande wordt de cel Onroerend Erfgoed geacht een pertinent en vakkundig advies naar voor te kunnen brengen, bij toepassing van de binnen haar beleidsdomein geldende regelgeving en overeenkomstig haar eigen inzichten.*

*In voorliggend geval is de cel Onroerend Erfgoed terecht uitgegaan van de voorgelegde intentie om in één gebouw assistentiewoningen te voorzien, en heeft zij deze beoordeeld in het licht van de met haar advies te weerhouden doelstelling, met name het behoud van de historische waarde van het monument en dorpsgezicht.*

*In functie van deze specifieke doelstelling – waartoe het beleidsdomein van de cel Onroerend Erfgoed is beperkt – heeft deze adviserende instantie een gunstig advies uitgebracht, voor zover een aantal voorwaarden worden in acht genomen en in de gevraagde vergunning worden opgelegd, welke de eventuele intenties en mogelijkheden van de vergunningsaanvrager wat betreft de concrete uitwerking van het voorwerp van de gestelde aanvraag komen te beperken.*

*Het kan niet worden ontkend dat de door de cel Onroerend Erfgoed gestelde voorwaarden – zoals door de Deputatie uitdrukkelijk aan de afgeleverde verkavelingsvergunning als na te leven voorwaarden verbonden – rechtstreeks verband houden met het beleidsdomein van de cel Onroerend Erfgoed en strekken tot het beschermen van het aanwezige monument en beschermd dorpsgezicht ...*

*Deze opgelegde voorwaarden houden voor de cel Onroerend Erfgoed, daarin gevolgd door de Deputatie, de motieven in vanuit welk opzicht de gestelde verkavelingsaanvraag in overeenstemming met de regelgeving en doelstellingen op het vlak van onroerend erfgoed – monumenten en beschermde dorpsgezichten- kan worden geacht.*

*Deze voorwaarden zijn concreet en rechtstreeks op het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrokken.*

*Er valt dan ook niet in te zien in welk opzicht de cel Onroerend Erfgoed nog bijkomend had moeten motiveren in welk opzicht de gestelde aanvraag in overeenstemming met de geldende sectorale regelgeving kan worden gebracht.*

*Verzoekende partijen wensen de indruk te wekken dat de cel Onroerend Erfgoed een bocht van 180° graden zou hebben genomen met betrekking de vergunningsaanvraag van tussenkomende partij.*

*Zoals nochtans in hun eigen feitenrelaas naar voor gebracht, blijkt evenwel dat de cel Onroerend Erfgoed de aanvraag van tussenkomende partij nimmer als geheel onverenigbaar met het aanwezige monument en het in aanmerking te nemen beschermd dorpsgezicht heeft bestempeld ...*

*Het blijkt aldus dat reeds met de eerst ingediende vergunningsaanvraag de cel Onroerend Erfgoed van oordeel was dat het gewenste gebouw met assistentiewoningen ter plaatse mogelijk is, voor zover aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.*

*De cel Onroerend Erfgoed diende aldus geenszins met betrekking tot de tweede ingediende vergunningsaanvraag specifiek en uitvoerig te gaan motiveren waarom de gevraagde assistentiewoningen naar haar oordeel thans wel ter plaatse mogelijk zijn, terwijl haar eerder ongunstig advies enkel op vermeende onduidelijkheden in de eerste vergunningsaanvraag was gebaseerd.*

*In functie van de aangegeven specifieke voorwaarden heeft zij dit op afdoende wijze gedaan, in overeenstemming met hetgeen door artikel 4.3.3 VCRO op dit vlak is voorzien.*

*Wat betreft de aspecten van onroerend erfgoed, verbonden met de gestelde vergunningsaanvraag, kon de Deputatie rechtsgeldig naar het gunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed verwijzen en dit advies eveneens tot het hare maken.*

*Een beslissing is formeel gemotiveerd wanneer ze motieven bevat of verwijst naar andere documenten waarin motieven voorkomen, gelijk welke motieven ....*

*De materiële motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde motieven die kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit stukken van het administratief dossier ...*

*Deze motieven dienen aldus geenszins zelfstandig en op eigen wijze in de beslissing zelf te worden aangebracht, doch het is afdoende dat deze motieven aanwezig zijn in stukken behorende tot het administratief dossier, waartoe vanzelfsprekend ook de uitgebrachte adviezen behoren.*

*De redenen waarom het aangevraagde in overeenstemming kan worden geacht met de betrokken aspecten van onroerend erfgoed, blijken duidelijk uit het advies van de cel Onroerend Erfgoed en de ermede uitgebrachte beperkende voorwaarden, zoals uitdrukkelijk overgenomen in de bestreden beslissing.*

*Verzoekende partijen kunnen dan ook niet worden gevolgd in hun (opportuniteits)kritiek op dit uitgebrachte en overgenomen advies.*

*Het is niet omdat een advies en de ermede verbonden voorwaarden hen niet aanstaat, dat dit advies en de opgelegde voorwaarden onjuist en niet rechtsgeldig zouden moeten worden genoemd, en de verleende motivering ondeugdelijk zou zijn.*  
...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat de bestreden beslissing ten onrechte zonder meer is gesteund op het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014, gelet op de gebrekkige motivering van dit advies, waaruit niet blijkt op basis waarvan het agentschap Onroerend Erfgoed, in het licht van haar eerder ongunstig advies van 18 augustus 2014, oordeelt dat de verkavelingsaanvraag ingevolge de opgelegde voorwaarden niet langer strijdig is met de direct werkende normen uit het beleidsveld onroerend erfgoed. Zij menen dat dit des te meer geldt in het licht van de vaststellingen daaromtrent in de adviezen van de gemeentelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die ten onrechte worden weerlegd onder loutere verwijzing naar het standpunt van tussenkomende partij.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, is de aanvraag gelegen binnen de perimeter van de bij ministerieel besluit van 3 juni 1986 (om reden van historische waarde) als dorpsgezicht beschermde omgeving van het (om reden van historische waarde) als monument beschermde Godshuis. De bestreden beslissing stelt hieromtrent dat “de bouwvrije ruimte”, die “momenteel is ingericht als parkeerruimte en circulatieruimte, aangevuld met groenstroken, leibomen en hagen”, “refereert naar het historisch gebruik van het gebouw als klooster met omliggende wandeltuinen, moestuin, landerijen en boomgaarden”, en “de resterende open ruimte rond het Godshuis bijdraagt aan de waarde van het monument Godshuis”, “en om die reden werd beschermd als dorpsgezicht”. Dit wordt bevestigd in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 18 augustus 2014 in het kader van een eerdere aanvraag, waarin wordt gesteld dat “de omgeving van het Godshuis is beschermd omwille van de historische link met het Godshuis”, waarbij “uit de historische gegevens is op te

*maken dat de directe omgeving van het Godshuis de (wandel)tuin omvatte met aanpalend boomgaard, moestuinen en weilanden”.*

Het wordt door partijen evenmin betwist dat de aanvraag (“*met betrekking tot percelen die palen aan definitief beschermde monumenten*” en “*met betrekking tot percelen die in definitief beschermde dorpsgezichten liggen*”) overeenkomstig artikel 1, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen verplicht voor advies diende te worden voorgelegd aan het agentschap Onroerend Erfgoed, dat op 5 december 2014 een voorwaardelijk gunstig advies verleende.

Op basis van de bestreden beslissing blijkt dat voormeld advies determinerend was in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het beschermingsbesluit van 3 juni 1986 en met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft het aandachtspunt (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO) inzake de cultuurhistorische aspecten. Voormelde vaststelling blijkt inzonderheid uit volgende overwegingen:

“ ...

#### 2.3.3 Adviezen

*... Op 5 december 2014 werd door Onroerend Erfgoed een gunstig advies met voorwaarden verleend, zie punt 1.3.1.*

...

*Uit het advies blijkt dat ondanks de strijdigheid met een direct werkende norm de aanvraag gunstig wordt beoordeeld indien voldaan wordt aan enkele voorwaarden inzake bijgebouwen, afsluitingen en verschijningsvorm. In toepassing van artikel 4.3.4. van de VCRO dient bij het verlenen van de verkavelingsvergunning de geformuleerde voorwaarden overgenomen te worden.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

*Om de inpasbaarheid van de werken binnen de site te beoordelen werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan de cel Onroerend Erfgoed. Op 5 december 2014 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.*

...

*De argumentatie van de aanvrager wordt bijgetreden.*

...

*Het voorziene ontwerp schrijft zich in binnen de specifieke omgeving van het Godshuis als beschermd monument en dorpsgezicht, zoals door het gunstig voorwaardelijk advies van de cel Onroerend Erfgoed bevestigd, hetwelk in voorliggend dossier van doorslaggevend belang dient te worden genoemd.*

...”

Gezien het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014 het determinerend gegeven betreft waarop verwerende partij haar beslissing steunt, dient dit advies (ook) zelf te voldoen aan de zorgvuldigheidsplicht, zowel naar inhoud als met betrekking tot de wijze van totstandkoming, wat onder meer impliceert dat het advies afdoende moet zijn gemotiveerd en in rechte en in feite moet steunen op deugdelijke motieven.

3.

Artikel 4.3.3 VCRO luidt als volgt:

*“Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.*



*Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder “direct werkende normen” verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.”*

Op basis van de voorbereidende werken bij geciteerd artikel (Memorie van toelichting, Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 129, nr. 412) “wordt een vergunning principieel geweigerd als uit de ingewonnen adviezen of uit het aanvraagdossier blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere sectoren dan de ruimtelijke ordening”, maar “kan een principiële weigering in gemotiveerde gevallen echter worden vermeden indien in de vergunning voorwaarden kunnen worden opgenomen die strekken tot een adequate afstemming van het aangevraagde op de sectorale vereisten”.

Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014 stelt vast dat de artikelen 9 en 11, §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten direct werkende normen betreffen in de zin van geciteerd artikel 4.3.3 VCRO, hetgeen door partijen niet wordt betwist. Deze normen bepalen respectievelijk dat “het besluit waarbij het monument of dorpsgezicht in bescherming wordt genomen, verordenende kracht heeft” en daarvan “alleen mag worden afgeweken in de door het decreet bepaalde gevallen en vormen”, en dat “de eigenaars of vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd dorpsgezicht gelegen onroerend goed, ertoe zijn gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen”.

4.

Verzoekende partijen stellen dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014 gebrekkig is gemotiveerd, gezien daaruit niet blijkt op basis waarvan wordt geoordeeld dat er met de opgelegde voorwaarden wordt tegemoetgekomen aan de principiële strijdigheid van de aanvraag met de direct werkende normen uit het beleidsveld onroerend erfgoed, inzonderheid de plicht om het op basis van het beschermingsbesluit van 3 juni 1986 beschermd dorpsgezicht niet te ontsieren, temeer gelet op het eerder ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 18 augustus 2014. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van het agentschap Onroerend Erfgoed. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de adviesverlenende overheid de haar ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar (door verzoekende partij betwiste) ongunstig advies is kunnen komen.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert in het kader van een eerdere aanvraag op 18 augustus 2014 ongunstig, waarbij volgende relevante overwegingen worden geformuleerd:

“ ...

*Onroerend Erfgoed kan enkel akkoord gaan met de realisatie van één gebouw, zonder private tuinen nl. met een open omgeving die visueel verankerd blijft met de open omgeving van het Godshuis. ... Het Godshuis moet als belangrijkste gebouw binnen het dorpsgezicht blijven fungeren en een nieuwbouw dient zich op het tweede plan te integreren ondergeschikt aan het Godshuis.*

*Op basis van een concreet architecturaal uitgewerkt plan voor invulling van het perceel dat zich architecturaal integreert in de omgeving en waarbij ook rekening wordt gehouden met mobiliteit en parkeermogelijkheden kan de verkavelingsaanvraag terug geadviseerd worden.*

*Onroerend Erfgoed stelt eveneens dat de huidige plaats voor de verkaveling geen verplichting is, de opbouw van assistentiewoningen kan zich op een andere plaats binnen het dorpsgezicht situeren bijvoorbeeld parallel met het rusthuis. Op deze plaats zou zeker de nieuwbouw niet in direct conflict komen te staan met de onmiddellijk aanpalende private bewoning en het als monument beschermde Godshuis.*

*...”*

Hoewel het agentschap Onroerend Erfgoed overeenkomstig geciteerd advies niet principieel is gekant tegen een nieuwbouw in het beschermde dorpsgezicht, moet deze nieuwbouw een open omgeving hebben en “*zich op het tweede plan integreren ondergeschikt aan het Godshuis*”, dat “*als belangrijkste gebouw binnen het dorpsgezicht moet blijven fungeren*”. Voorts blijkt (minstens impliciet) dat de inplanting op de betreffende plaats in het dorpsgezicht conflicteert “*met de onmiddellijk aanpalende private bewoning en het als monument beschermde Godshuis*”.

In het kader van voorliggende nieuwe aanvraag verleent het agentschap Onroerend Erfgoed op 5 december 2014 een voorwaardelijk gunstig advies, waarbij volgende relevante overwegingen worden geformuleerd:

*“ ...*

*De stedenbouwkundige voorschriften en motivatienota kunnen aanvaard worden mits in functie van behoud van de historische waarde van het monument en het dorpsgezicht rekening wordt gehouden met het volgende:*

*1.2 bestemming bijgebouwen: deze bestemmingen zijn zeker in functie van de erfgoedwaarde van de site te beperken tot het strikte minimum en buiten de zichtassen van het godshuis.*

*2.1 de verschijningsvorm: Onroerend Erfgoed kan akkoord gaan met een contrasterende architectuur. Dit dient echter ondergeschikt te worden aan het Godshuis en dus zijn de gevelmaterialen alsook omgeving zorgvuldig te bepalen.*

*2.2 voorschriften bijgebouwen: bijgebouwen zijn tot het strikte minimum te beperken en buiten de zichtassen van het godshuis te voorzien. Garageboxen zijn uitgesloten.*

*3.4 afsluitingen: afsluitingen met streekeigen hagen zijn te concipiëren in harmonie met de globale omgeving van het Godshuis.*

*...*

*Overeenkomstig artikel 4.3.3 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag strijdig met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.*

*Als echter voldaan is aan hogergenoemde voorwaarden, is de aanvraag niet langer strijdig met de direct werkende normen.*

*...”*

Het advies verwijst naar “*de stedenbouwkundige voorschriften en motivatienota*”, die “*kunnen aanvaard worden mits in functie van behoud van de historische waarde van het monument en het dorpsgezicht rekening wordt gehouden met*” opmerkingen inzake respectievelijk “*bestemming bijgebouwen*”, “*de verschijningsvorm*”, “*voorschriften bijgebouwen*” en “*afsluitingen*”. De locatie, de schaal en de integratie van de nieuwbouw binnen de als dorpsgezicht beschermde omgeving van het als monument beschermde Godshuis, en de gevolgen hiervan voor dit dorpsgezicht en het monument, die redelijkerwijze essentieel zijn in het kader van de toets van de aanvraag aan de normen in de artikelen 9 en 11, §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, worden daarin niet concreet besproken. Gezien het advies terzake in essentie steunt op de overwegingen in de motivatienota bij de aanvraag (en op de stedenbouwkundige voorschriften), dienen de motieven inzake de inplanting, de schaal en de integratie van de nieuwbouw in beginsel op afdoende wijze te blijken uit deze motivatienota.

Wat betreft de inplanting van de nieuwbouw stelt de motivatienota (onder de titel *“ligging”*) dat *“dit op gebied van locatie binnen de gehele site rond het Godshuis de meest aangewezen ligging is voor de bouw van de assistentiewoningen”*, gezien *“deze locatie de minst visuele impact heeft op het Godshuis en het dorpsgezicht aangezien het aan de buitenzijde van het domein ligt en eveneens het actuele zicht vanuit de aanliggende woonwijk op het Godshuis niet significant verandert”*, en gezien *“het nieuwe gebouw op deze plaats de cirkel sluit van de gebouwen rond het Godshuis (sportzaal, woonzorgcentrum, school) en het Godshuis alzo zijn dominante functie op de site behoudt”*. Daarentoe wordt (onder de titel *“oriëntatie, integratie en groenvoorziening”*) ook nog gesteld dat *“binnen de verkaveling is gekozen om het gebouw in te planten in functie van de oriëntatie en zijn onderlinge ligging ten opzichte van het Godshuis en van de omliggende woningen”*, waarmee *“wordt bedoeld dat het gebouw centraal op het perceel wordt ingeplant en de zijdelingse tuinstroken optimaal kunnen worden benut”*. Uit voormelde overwegingen blijkt dat er bij de keuze van inplanting van de nieuwbouw klaarblijkelijk is gezocht naar een locatie die *“de minst visuele impact heeft op het Godshuis en het dorpsgezicht”*, waarbij werd geopteerd voor *“de buitenzijde van het domein”*, alwaar de nieuwbouw *“de cirkel sluit van de gebouwen rond het Godshuis (sportzaal, woonzorgcentrum, school)”* waardoor *“het Godshuis alzo zijn dominante functie op de site behoudt”*. Deze overwegingen gaan evenwel zonder meer voorbij aan de opmerking van het agentschap Onroerend Erfgoed in haar (eerder) advies van 18 augustus 2014 dat *“de opbouw van assistentiewoningen zich op een andere plaats binnen het dorpsgezicht kan situeren bijvoorbeeld parallel met het rusthuis”*, vermits *“de nieuwbouw op deze plaats zeker niet in direct conflict zou komen te staan met de onmiddellijk aanpalende private bewoning en het als monument beschermde Godshuis”*, waaruit (minstens impliciet) blijkt dat de inplanting op de betreffende plaats in het dorpsgezicht conflicteert *“met de onmiddellijk aanpalende private bewoning en het als monument beschermde Godshuis”*. De betreffende overwegingen maken eveneens abstractie van de afbakening van het beschermd dorpsgezicht conform het plan bij het ministerieel besluit van 3 juni 1986, waaruit blijkt dat de gronden ten westen en ten zuiden van het Godshuis, alwaar de nieuwbouw wordt voorzien, het grootste deel uitmaken van de gronden rondom het Godshuis die als dorpsgezicht zijn beschermd (omwille van het feit dat *“de bouwvrije ruimte”* *“refereert naar het historisch gebruik van het gebouw als klooster met omliggende wandeltuinen, moestuin, landerijen en boomgaarden”* en *“bijdraagt aan de waarde van het monument Godshuis”*). Tenslotte wordt ook abstractie gemaakt van de (beperkte) afstand (van 8m) tussen de (achter)gevel van het Godshuis en de nieuwbouw, die veel kleiner is in vergelijking met de afstanden tussen het Godshuis en de overige omliggende gebouwen (*“sportzaal, woonzorgcentrum, school”*) waarnaar wordt verwezen. Voormelde vaststellingen gelden des te meer in het licht van de opmerking in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014 dat *“bijgebouwen tot het strikte minimum te beperken zijn en buiten de zichtassen van het godshuis te voorzien”*, terwijl niet blijkt in hoeverre het hoofdvolume zich verhoudt tot deze *“zichtassen”*.

Wat betreft de schaal van de nieuwbouw overweegt de motivatienota (onder de titel *“concept gebouw en gekozen woontypologie”*) dat *“de groep van assistentiewoningen is opgenomen in één bouwvolume uit drie bouwlagen met een plat dak in H-vorm”*, waarbij *“door het plat dak de hoogte kan beperkt worden tot maximaal 10,35m”*, waardoor *“het gebouw ‘ondergeschikt’ blijft aan het Godshuis waarvan de kroonlijsthoogte zich bevindt op 12m”*. De noodzaak overeenkomstig het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 18 augustus 2014 dat *“het Godshuis als belangrijkste gebouw binnen het dorpsgezicht moet blijven fungeren en een nieuwbouw zich op het tweede plan dient te integreren ondergeschikt aan het Godshuis”* wordt derhalve enkel benaderd vanuit de hoogte van de nieuwbouw ten opzichte van de kroonlijsthoogte van het Godshuis, waarbij (zoals hoger gesteld) abstractie wordt gemaakt van de inplanting van de nieuwbouw en de afstand tot het Godshuis.

Wat betreft de integratie van de nieuwbouw stelt de motivatienota (onder de titel "*oriëntatie, integratie en groenvoorziening*") dat de nieuwbouw wordt ingeplant "*in functie van de oriëntatie en zijn onderlinge ligging ten opzichte van het Godshuis en van de omliggende woningen*", waarmee "*wordt bedoeld dat het gebouw centraal op het perceel wordt ingeplant en de zijdelingse tuinstroken optimaal kunnen worden benut*", en dat "*er geen 'private tuinen' worden voorzien, maar aangezien de gelijkvloerse assistentiewoningen een zekere privacy nodig hebben, dit opgelost zal worden door de grond, aanpalend aan de diverse woningen, te definiëren in de basisakte als een gemeenschappelijk goed, maar met een privaat genot, zodat onderhoud en aanleg gemeenschappelijk beheerd worden*", zodat "*deze recreatie- en groenzone rond de nieuwbouw, versterkt door gepaste keuzes van materiaal en groenaanplantingen (rode klinkers, beukhagen ...) een goede integratie verzekeren van dit project in de omgeving van het Godshuis*". Uit deze overwegingen blijkt niet dat afdoende rekening werd gehouden met de opmerking van het agentschap Onroerend Erfgoed in haar (eerder) advies van 18 augustus 2014 dat zij "*enkel akkoord kan gaan met de realisatie van één gebouw, zonder private tuinen nl. met een open omgeving die visueel verankerd blijft met de open omgeving van het Godshuis*". Ongeacht het juridisch statuut van de tuinen bij de gelijkvloerse assistentiewoningen, blijkt alvast uit het (eveneens goedgekeurde) plan inzake de omgevingsaanleg dat er rondom de terrassen bij deze woningen beukenhagen worden voorzien met een doorgang die wordt afgesloten met "*kastanjehouten poortjes*", zodat er feitelijk wel degelijk sprake is van private tuinen, zonder dat wordt gemotiveerd in welke mate dit verenigbaar is met de vereiste openheid van de omgeving.

Gelet op voormelde overwegingen blijkt uit het betwiste advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014 niet afdoende op basis waarvan zij oordeelt dat de daarin geformuleerde voorwaarden (overeenkomstig artikel 4.3.3 VCRO) "*strekken tot een adequate afstemming van het aangevraagde op de sectorale vereisten*", en dat de naleving van de sectorale wetgeving houdende een principieel verbod tot het ontsieren van de als dorpsgezicht beschermde omgeving van het als monument beschermde Godshuis door deze (in de bestreden beslissing overgenomen) voorwaarden wordt gewaarborgd. In zoverre mag worden aangenomen dat het agentschap Onroerend Erfgoed over een gespecialiseerde kennis beschikt inzake het behoud van (de erfgoedwaarden van) beschermde dorpsgezichten en monumenten, dient zij deze kennis in het kader van haar adviesverlening op afdoende gemotiveerde wijze te veruitwendigen, en met name duidelijk de met de bescherming verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor belanghebbenden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

#### 4.

Gelet op de gebrekkige motivering van het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014, is ook de bestreden beslissing die daarop is gesteund in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het beschermingsbesluit van 3 juni 1986 en met de goede ruimtelijke ordening behept met een motiveringsgebrek. Verwerende partij kon als zorgvuldige vergunningverlenende overheid niet volstaan met een loutere verwijzing naar dit advies, temeer verzoekende partijen daaromtrent kritiek uitten in hun beroepsschrift en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (net zoals de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar) terzake pertinente opmerkingen formuleerde in zijn advies. Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de (ruimtelijke) aspecten die tot uiting kwamen in het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Verzoekende partijen uiten in hun administratief beroepsschrift van 3 februari 2015 volgende kritiek op het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed:

“ ...

*Het is op zijn zachts gezegd merkwaardig dat het advies van de dienst erfgoed na een ongunstig advies voor een iets groter project dat zelfs verder lag van het godshuis negatief was en dat met een bouwlaag minder en dichter bij het monument met afbraak van de authentieke stallingen het advies nu voorwaardelijk gunstig is. Deze dienst zou toch de behoever moeten zijn van het erfgoed en gaat nu wel kort door de bocht. Dit alles komt hieronder duidelijk tot uiting bij het advies van de GSA omtrent het aspect erfgoed.*

...

*Bijgevolg motiveert de dienst Erfgoed onvoldoende waarom het nu wel kan en vorige keer niet en los van vorige keer waarom het in dit concrete geval wel kan. Precies het feit dat het nieuwe gebouw zo nabij staat bij het monument is een essentieel element. Door grote gebouwen rondom het monument toe te laten aan een kant vanwaar dit monument van oudsher altijd zichtbaar was en het landschap overheerste wordt dit monument en het dorpsgezicht onherroepelijk geschonden.*

...

*De dienst erfgoed heeft het zich wel heel gemakkelijk gemaakt door in zo weinig woorden en zonder bestuurskundig echt verantwoorde argumentatie te beslissen dat er heen afbreuk wordt gedaan aan het dorpsgezicht en monument zelf.*

”  
...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt terzake het volgende in zijn negatief advies van 13 maart 2015:

“ ...

*Om de inpasbaarheid van de werken binnen de site te beoordelen werd de aanvraag voor advies voorgelegd aan de cel Onroerend Erfgoed. Op 5 december 2014 werd een voorwaardelijk gunstig advies, zie punt 1.3.1, uitgebracht. Evenwel blijft dit advies in gebreke inzake een motivering omtrent de inpasbaarheid / bezetting binnen de site. Het is hierbij eigenaardig vast te stellen dat enerzijds één kleinschalig bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> te allen tijde de zichtassen met het Godshuis niet mag verstoren en anderzijds een bouwzone van ruim 1100 m<sup>2</sup> en bouwhoogte van 10,5 m zonder verdere afweging aanvaardbaar is.*

*Appellant verwijst naar de bestaande gordel van gebouwen rond het Godshuis. Evenwel dient opgemerkt dat geen enkel omliggend gebouw voorkomt tot op amper 10 m van het Godshuis. Ook naar bouwhoogte is het meest recent opgetrokken gebouw, namelijk de sporthal, niet te vergelijken met de ontworpen bouwhoogte binnen de verkaveling.*

*Uit dit alles dient besloten dat op zijn minst het open karakter van de omgeving van het Godshuis wordt geschonden. De voorgestelde bebouwing kan op geen enkele wijze vergeleken worden met de bestaande aanleg als parking of plein. De Leemweg, met toegangsreef, wordt aanzien als hoofdontsluiting van de site. Vanaf deze toegangsweg zal evenzeer het nieuwe gebouw als het Godshuis het zicht bepalen. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan het bestaande en historisch open karakter en wordt het bestaande dorpsgezicht onherroepelijk aangetast.*

*Ook de ontworpen bouwhoogte kan in dit opzicht niet aanzien worden als een verantwoorde overgang tussen de monumentale afmetingen van het Godshuis en historische omgevende open ruimte. De ontworpen bouwhoogte van 10,5 m is in deze optiek niet aanvaardbaar en zal het esthetisch uitzicht van de site aantasten.*

”  
...

In antwoord op geciteerde pertinente opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de (niet) inpasbaarheid van de aanvraag binnen het beschermd dorpsgezicht met het Godshuis, beperkt verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot het citeren van de repliek daaromtrent van tussenkomende partij in het kader van de hoorzitting. Er dient

vooreerst te worden vastgesteld dat verwerende partij zich in het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel in beginsel niet zonder meer kan beperken tot de woordelijke overname van het standpunt van de aanvrager van de vergunning, zonder zich te vergewissen van de in feite en in rechte juiste inhoud ervan, maar de aanvraag aan een eigen zorgvuldig onderzoek moet onderwerpen, waarbij zij de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk moet onderzoeken, teneinde met kennis van zaken te kunnen beslissen. Ongeacht voormelde vaststelling, blijkt uit de betreffende repliek evenmin afdoende op basis waarvan wordt afgeweken van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In zoverre in de bestreden beslissing wordt gewezen op de vaststelling dat *“de onmiddellijke en verdere omgeving van het Godshuis, ingevolge de aanwezige verkavelingen en bewoning, de openbare gebouwen en infrastructuur, op heden geen enkel uitstaans meer heeft met de oorspronkelijke 15 ha landerijen en boomgaarden, waarvan sprake in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, en waarnaar gerefereerd in het beschermingsbesluit van 3 juni 1986”, en “de bouwvrije ruimte op heden is ingericht als parkeer- en circulatieruimte, aangevuld met groenstroken, leibomen en hagen”,* wordt deze overweging tegengesproken door de vaststelling, in navolging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat *“de bouwvrije ruimte”, die “momenteel is ingericht als parkeerruimte en circulatieruimte, aangevuld met groenstroken, leibomen en hagen”, “refereert naar het historisch gebruik van het gebouw als klooster met omliggende wandeltuinen, moestuin, landerijen en boomgaarden”, en “de resterende open ruimte rond het Godshuis bijdraagt aan de waarde van het monument Godshuis”, “en om die reden werd beschermd als dorpsgezicht”.* De verwijzing naar de huidige invulling van het aanvraagperceel doet evenmin afbreuk aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar *“dat op zijn minst het open karakter van de omgeving van het Godshuis wordt geschonden”,* gezien *“de voorgestelde bebouwing op geen enkele wijze kan vergeleken worden met de bestaande aanleg als parking of plein”.* Voorts wijst de bestreden beslissing in dit kader ten onrechte op het feit dat er *“zich in de onmiddellijke omgeving bouwwerken bevinden van vergelijkbare aard, waaromtrent men van oordeel is geweest dat zij geen afbreuk komen te doen aan het monumentaal karakter van het Godshuis”,* waarbij *“bijvoorbeeld de lokale sporthal is gebouwd op 29 meter van het Godshuis (en niet 40 meter zoals foutief aangegeven) en dit dak een nokhoogte heeft van 14 meter, aldus merkkelijk hoger dan de kroonlijst van het Godshuis welke 12.50 meter bedraagt”,* zodat *“het nieuw te bouwen volume dus bescheidener zal uitvallen”.* Onafgezien van de vaststelling dat daarbij wordt voorbijgegaan aan de perimeter van het beschermd dorpsgezicht, vormt de verwijzing naar de sporthal reeds in het licht van de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“geen enkel omliggend gebouw voorkomt tot op amper 10 m van het Godshuis”* geen pertinente overweging. Hetzelfde geldt wat betreft de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“ook de ontworpen bouwhoogte in dit opzicht niet aanzien kan worden als een verantwoorde overgang tussen de monumentale afmetingen van het Godshuis en historische omgevende open ruimte”,* en *“het esthetisch uitzicht van de site zal aantasten”.*

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### **1.**

Verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, leden 2 en 3 en 4.2.19, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

doordat eerste onderdeel, de deputatie ... een (voorwaardelijke) verkavelingsvergunning verleent ... op basis van de in het advies van 5 december 2014 van Onroerend Erfgoed gesuggereerde voorwaarden;

en doordat tweede onderdeel, de deputatie ... een (voorwaardelijke) verkavelingsvergunning verleent ... op basis van een gewijzigd groenplan dat terloops de procedure werd ingediend;

terwijl, eerste onderdeel, de deputatie de vage, algemeen geformuleerde voorwaarden uit het advies van 5 december 2014 van Onroerend Erfgoed zonder meer overneemt;

en terwijl artikel 4.2.19 §1 VCRO voorschrijft dat vergunningsvoorwaarden voldoende precies dienen te zijn, door enig toedoen van de aanvrager moeten kunnen worden verwezenlijkt en niet noodzaken tot een bijkomende beoordeling door de overheid;

en terwijl enkel kan vastgesteld worden dat de opgelegde vergunningsvoorwaarden allerm minst voldoende precies zijn en (erg veel) appreciatiemarge laten aan de vergunninghouder om ze naar goeddunken in te vullen;

en terwijl het rechtszekerheidsbeginsel voorschrijft dat het recht voor de rechtsonderhorige voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de burger kan uitmaken welke gevolgen een bepaalde handeling naar redelijkheid zal hebben, maar dat het door het opleggen van dergelijke nietszeggende, alomvattende voorwaarden onmogelijk is om in te schatten wat de impact op de leefomgeving van de verzoekende partijen zal zijn;

en terwijl niet kan worden aanvaard dat de precieze invulling van deze vergunningsvoorwaarden pas wordt ingevuld op het ogenblik dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend;

en terwijl tweede onderdeel, er terloops de procedure (en zeker na het sluiten van het openbaar onderzoek) een gewijzigd groenplan aan de deputatie werd overgemaakt;

en terwijl dit groenplan met de uitwerking van de omgevingsaanleg niet beperkt blijft tot bijkomstigheden, maar wel degelijk betrekking heeft op een aantal essentiële aspecten van de aanvraag, met name de integratie van de beoogde werken in de onmiddellijke (bebouwde) omgeving en de verduidelijking van de verhouding van de omgevingsaanleg tot de historische waarde van het beschermde dorpsgezicht 'Omgeving Godshuis';

en terwijl de verzoekende partijen geen kennis hebben kunnen nemen van dit zogenaamd louter verduidelijkende plan, waardoor zij hierover geen opmerkingen en/of bezwaren hebben kunnen formuleren, hetgeen op zich reeds een schending uitmaakt van een substantiële vormvereiste;

en terwijl vruchteloos geargumenteed zal worden dat het bijgevoegde plan past in de filosofie om onder welbepaalde voorwaarden beperkte planaanpassingen toe te staan, hoewel er uit de verantwoording van het bestreden besluit op geen enkele manier valt af te leiden of het wel degelijk gaat om een beperkte (toegelaten) planaanpassing én hoe de beoogde ingroening van het perceel dan wordt ingebed in de bepaling van artikel 4.3.1. 51, 3e lid VCRO;

...

Toelichting bij het tweede middel

...

*In het bestreden besluit worden de vergunningsvoorwaarden uit het advies van 5 december 2014 van Onroerend Erfgoed overgenomen. Hierdoor kan het principieel ongunstige standpunt van Onroerend Erfgoed worden 'omgevormd' tot een gunstig standpunt. ...*

*Er kan niet ernstig worden betwist dat deze vergunningsvoorwaarden artikel 4.2.19 §1 VCRO schenden. Dit werd bovendien ook opgemerkt door zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar als door de PSA.*

*...*

*Verder stellen de verzoekende partijen vast dat er, terloops de procedure, een zogenaamd louter verduidelikend omgevingsplan aan de deputatie werd overgemaakt. De verzoekende partijen merken op dat dit groenplan niet beschikbaar was op het ogenblik dat deze vergunningsaanvraag aan een openbaar onderzoek werd onderworpen. De verzoekende partijen hebben dus geen opmerkingen kunnen maken over dit aangepaste groenplan.*

*Waar de deputatie wil laten uitschijnen dat het gaat om een louter verduidelikend plan kan dat niet zonder meer worden aangenomen. Immers, in het bestreden besluit wordt slechts zeer summier vermeld dat er een aangepast plan werd ingediend. Elke verdere motivering ontbreekt.*

*Komt daar nog bij dat de omgevingsaanleg in relatie tot het Godshuis en het beschermde dorpsgezicht waarin de aanvraag is gesitueerd net als een van de essentiële aspecten werd aangemerkt door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de PSA. Dit volstaat om te besluiten dat elke wijziging aan het omgevingsplan niet als bijkomstig kan worden afgedaan. Er mag daarbij niet uit het oog worden verloren dat een plaanpassing niet mogelijk is om een onvolledige of vage aanvraag te 'vervolledigen'. En zelfs als wordt aangenomen dat het gaat om een toegelaten plaanpassing (quod non!), kan dat slechts onder de in artikel 4.3.1. § 1, derde lid vermelde voorwaarden. In het bestreden besluit wordt op geen enkele manier aangetoond dat aan deze voorwaarden is voldaan, voor zover dat al verantwoord zou kunnen worden (zie hierboven).*

*...”*

Verzoekende partijen voegen hieraan in hun wederantwoordnota nog het volgende toe:

*“ ...*

*De verzoekende partij wenst daarbij nog te benadrukken dat met de (door de verwerende partij) naderhand bijgebrachte motivering geen rekening kan worden gehouden. Enkel op de motieven die aan het bestreden besluit ten grondslag lagen, mag uw Raad haar (marginale) beoordeling steunen.*

*Waar de verwerende partij namelijk wil voorhouden dat de verkavelingsvoorschriften de vergunningsvoorwaarden van Onroerend Erfgoed reeds volledig omvatten (en zij dus eigenlijk niet opgenomen hoefden te worden), herhalen de verzoekende partijen dat er nochtans een principieel ongunstig standpunt voorlag, dat pas door de betrokken vergunningsvoorwaarden als voorwaardelijk gunstig kon worden beschouwd. Op grond van deze vaststelling moet de zienswijze van de verwerende partij alvast worden verworpen. Immers, mocht het standpunt van de verwerende partij correct zijn geweest, dan verzette niets zich tegen een principieel gunstig advies. Dat is niet het geval.*

*Bovendien wordt deze verantwoording pas aangevoerd in het kader van de antwoordnota, terwijl een dergelijke a posteriori motivering, volgens vaste rechtspraak van uw Raad niet kan worden aanvaard.*

*De verzoekende partijen merken tot slot ook op dat artikel 4.2.19 §1 VCRO nergens bepaalt dat voorwaarden bij een verkavelingsvergunning 'steeds uit hun aard zelf een algemeenheid in zich meedragen, nu er nog niet over een concreet ontwerp wordt gesproken'. Het decreetsartikel is duidelijk en de rechtspraak van uw Raad daarover is reeds gevormd ...*

*...”*



2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

*In een eerste middelonderdeel menen verzoekende partijen dat de voorwaarden geformuleerd door Onroerend Erfgoed en overgenomen door de deputatie vaag en algemeen zijn, en zodoende onwettig zijn.*

*Verzoekende partijen wierpen dit argument eveneens op in hun beroepsschrift voor de deputatie.*

*De deputatie antwoordde hier dan ook expliciet op in de bestreden beslissing ...*

*Verzoekende partijen volharden in dit standpunt doch argumenteren deze ten gronde enkel met de loutere stelling dat "Niet ernstig [kan] worden betwist dat deze vergunningsvoorwaarden artikel 4.2:19. §1 VCRO schenden."*

*Geheel terecht echter oordeelt de deputatie dat deze voorwaarden, voorwaarden bij een verkavelingsvergunning zijn, zodat zij steeds uit hun aard zelf een algemeenheid in zich meedragen, nu er nog niet over een concreet ontwerp wordt gesproken.*

*Daarenboven, stelt de deputatie, zoals hierboven reeds vermeld, vast dat de verkavelingsvoorschriften al de door Onroerend Erfgoed opgelegde voorwaarden reeds in zich houden.*

...

*De stelling van verzoekende partijen dat de voorwaarden vaag zijn en niet door eigen toedoen van de vergunninghouder kunnen worden uitgevoerd mist aldus elke feitelijke grondslag nu de aanvraag sowieso al volledig voldoet aan al de voorwaarden.*

*In het tweede middelonderdeel verwijzen verzoekende partijen naar het verduidelijkend omgevingsplan om te stellen dat dit een niet toelaatbare planaanpassing zou zijn.*

*Dit is echter geenszins terug te vinden in het bestreden beslissing. Er wordt enkel vermeld dat*

...

*Het betreft een louter indicatief plan van wat de groenaanleg bij het nieuwe project zou kunnen zijn. Op geen enkele wijze blijkt enige bedoeling om dit ontwerp bindend te maken.*

*Het lijkt logisch dat pas wanneer men een concreet bouwprogramma aanvraagt door middel van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, ook de groenaanleg concreet kan worden aangeduid.*

*Verzoekende partijen vergissen zich blijkbaar in de aard en het doel van het ontwerp van omgevingsaanleg.*

...”

3.

Tussenkomen partij betwist de gegrondheid van het middel in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

*Het tweede middel is in wezen gelijk te stellen met het eerste middel, wat betreft de kritiek vanwege de verzoekende partijen op het overnemen door de Deputatie van het voorwaardelijk gunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed.*

...

*Deze voorwaarden zijn concreet en duidelijk te noemen, en geenszins nietszeggend en alomvattend, zoals verzoekende partijen menen te mogen stellen, zonder evenwel aan te geven waarin de gestelde voorwaarden en het uitgebrachte advies dan wel precies tekort schieten, in acht genomen dat deze op een sectorale regelgeving betrekking hebben, zoals in artikel 4.3.3 VCRO vermeld.*

*Daarnaast wensen verzoekende partijen geheel ten onrechte abstractie te maken van het gegeven dat de gestelde aanvraag op een verkavelingsvergunning betrekking heeft.*

*Een verkavelingsvergunning heeft in wezen betrekking op een verdeling van grond, waarbij in casu een perceel wordt afgesplitst van een groter geheel met het oog op woningbouw.*

*Om het voorwerp van de woningbouw te realiseren, dient nog een bijkomende stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd, in functie waarvan alsdan de nodige stedenbouwkundige eisen aan het beoogde bouwwerk kunnen worden gesteld.*

*Alle, dan wel minstens het overgrote deel van de bezwaren welke verzoekende partijen bij de inplanting van de voorgenomen assistentiewoningen uiten, zijn van stedenbouwkundige aard, en dienen in principe aan bod te komen op het ogenblik dat tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning komt aan te vragen.*

*De cel Onroerend Erfgoed, daarin gevolgd door de Deputatie, kon haar advies aldus wel degelijk beperken tot de onroerend erfgoed aspecten welke met de gestelde aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning zijn verbonden, ervan uitgaande dat de verdere stedenbouwkundige aspecten verbonden met het voorwerp van de aanvraag naar aanleiding van de vereiste stedenbouwkundige vergunning alsdan aan een nadere beoordeling zullen worden onderworpen.*

*Met de verkavelingsvergunning worden de eventuele contouren van het beoogde voorwerp geschetst, zonder dat deze reeds de concrete en precieze invulling van het voorziene bouwwerk in zich houdt.*

*Verzoekende partijen miskennen geheel ten onrechte het gegeven dat de bestreden beslissing op een verkavelingsaanvraag betrekking heeft, waarvan het voorwerp, de omvang en de gevolg te onderscheiden zijn van de latere aanvraag tot afgifte van de vereiste stedenbouwkundige vergunning.*

*Wat betreft het tijdens de beroepsprocedure ingediend verduidelijkend plan met betrekking tot de beoogde ingroening van het geheel, wenst tussenkomende partij op te merken dat dit - zoals in de bestreden beslissing aangegeven - wel degelijk een explicitering betreft van hetgeen reeds met het aanvraagdossier op het vlak van groenaanleg en behoud was voorzien.*

*Dit betreft een aanpassing van de ingediende plannen welke voldoet aan artikel 4.3.1 § 1, derde lid VCRO ...*

*Het gaat aldus wel degelijk om een beperkte aanpassing van de plannen, louter op het vlak van de voorziene groenaanplant en groenbehoud, zonder dat hiermede een leemte in de aanvraag zou komen te worden opgevuld.*

*Artikel 4.3.1 VCRO voorziet niet dat de partijen in beroep nog eens hun zeg over deze beperkte aanpassingen moeten kunnen uitbrengen.*

*Vanzelfsprekend komt dit verduidelijkend plan het dossier ten goede, en er valt niet in te zien op welke wijze dit plan de rechten van de verzoekende partijen zou komen te schenden of in te perken.*

*Minstens wordt dit door de verzoekende partijen in geen enkel opzicht in het door hen aangebrachte tweede middel toegelicht.*

*Het tijdens de beroepsprocedure aangebrachte verduidelikend plan op het vlak van groenaanleg en groenbehoud beantwoordt aldus wel degelijk aan de ter zake geldende decretale vereisten.*

*... ”*

Tussenkomende partij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

*“ ...*

*De beslissing van de Deputatie is terecht komen te stellen dat de aangenomen voorwaarden reeds een duidelijk kader verlenen waaraan het concrete bouwontwerp zich in het licht van de onmiddellijke aanwezigheid van het Godshuis als monument zal dienen te houden.*

*De verzoekende partijen tonen niet concreet aan dat deze overweging in voorliggend geval niet zou kunnen gelden*

*Daarnaast zijn de voorgestelde en aangenomen verkavelingsvoorschriften van die aard dat deze reeds concreet aangeven op welke wijze het bouwwerk binnen de verkaveling zal dienen te worden geconcipieerd (bijvoorbeeld bijgebouwen kunnen maximaal 50 m2 innemen, uit één bouwlaag bestaan en enkel ter hoogte van de achterzijde van het hoofdgebouw worden ingeplant).*

*... ”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Verzoekende partijen stellen in het eerste onderdeel van het middel in essentie dat de door het agentschap Onroerend Erfgoed in haar advies van 5 december 2014 geformuleerde voorwaarden, die door verwerende partij in de bestreden beslissing zonder meer worden overgenomen, niet voldoende precies zijn overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO, temeer gelet op het ongunstig advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

##### *1.1.*

Artikel 4.2.19, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel “*bepalingen, aan alle vergunningen gemeen*”, luidt als volgt:

*“§1. ... kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.*

*Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.*

*Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.*

*Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”*

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372 e.v.) wordt terzake het volgende overwogen:

*“ ...*

372. Huidig artikel ... stipuleert ... dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden gekoppeld.

*Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.*

373. Omtrent de invulling van deze voorwaarden is een vast contentieux gegroeid, waarvan de essentialia omwille van de legistische transparantie decretaal worden verankerd.

374. *Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten. ...*

375. *Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.*

...

*Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.*

*Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.*

..."

Artikel 4.2.19, §1 VCRO inzake de criteria waaraan elke vergunningsvoorwaarde dient te voldoen, moet worden samen gelezen met artikel 4.3.1, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel "beoordelingsgronden", en (in de toepasselijke versie) nog het volgende bepaalt inzake (de proportionaliteit van) vergunningsvoorwaarden:

*"§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

*a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

...

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

..."

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe (in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO) dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het

ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel *“Uitzonderingsregeling: het opleggen van voorwaarden”* wordt overwogen dat *“indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

## 1.2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier, inzonderheid het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014, worden de betwiste voorwaarden opgelegd om te remediëren aan de principiële strijdigheid van de aanvraag met de direct werkende normen uit het beleidsveld onroerend erfgoed, inzonderheid de plicht om het op basis van het beschermingsbesluit van 3 juni 1986 beschermd dorpsgezicht niet te ontsieren. In die optiek dienen de voorwaarden voldoende precies te zijn, bij gebreke waarvan niet noodzakelijk afdoende wordt tegemoetkomen aan de volgens het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed principiële strijdigheid van de aanvraag met de artikelen 9 en 11, §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten als directe werkende normen uit het beleidsveld onroerend erfgoed. Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier kunnen de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften (met uitzondering van de uitsluiting van garageboxen) redelijkerwijze niet worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Wat betreft de bestemming (artikel 1.2) en de voorschriften (artikel 2.2) van de bijgebouwen, wordt respectievelijk gesteld dat *“deze bestemmingen zeker in functie van de erfgoedwaarde van de site zijn te beperken tot het strikte minimum en buiten de zichtassen van het godshuis”* en *“bijgebouwen tot het strikte minimum zijn te beperken en buiten de zichtassen van het godshuis te voorzien”*. De betreffende stedenbouwkundige voorschriften bepalen onder artikel 1.2 inzake *“bestemming bijgebouw(en)”* dat *“de bestemmingen van de eventuele bijgebouwen enkel deze kunnen zijn als berging, tuinhuis, fietsenberging of als technisch gebouw (nutsvoorzieningen)”*. Artikel 2.2 inzake *“voorschriften bijgebouw(en)”* bepalen respectievelijk *“inplanting”*, met name *“terreinbezetting: maximum grondoppervlakte voor het volledige lot: 50m<sup>2</sup>”*, *“afzonderlijke bijgebouwen bestaan uit maximum 1 bouwlaag”* en *“plaatsing: het bouwen op de perceelgrens enkel is toegelaten aan de noordkant van het lot; ten opzichte van de andere perceelgrenzen er een minimale afstand zal worden gehouden van twee meter”*; *“bouwwolume”*, met name *“gabarit: kroonlijsthoogte: maximum 3.00m; dakvorm: zowel plat daken als hellende daken met een maximale helling van 45° zijn toegestaan”*; en *“verschijningsvorm”*, met name *“de hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen waarbij de gebruikte materialen dezelfde zullen zijn als het hoofdgebouw; bijgebouw in degelijke houtstructuren zijn ook toegestaan”*. Gelet op de geciteerde stedenbouwkundige voorschriften, is de voorwaarde om *“de bestemming van de bijgebouwen te beperken tot het strikte minimum en moeten zich bevinden buiten de zichtassen van het godshuis”* onduidelijk. Ongeacht de vaststelling dat redelijkerwijze niet valt in te zien hoe de volgens de voorschriften mogelijke bestemmingen van een bijgebouw kunnen worden ‘beperkt’, is het niet duidelijk wat er wordt verstaan onder *“het strikte minimum”* (dat door de aanvrager mogelijks anders wordt ingevuld dan door het agentschap Onroerend Erfgoed) en onder *“de zichtassen van het godshuis”*, die in beginsel kunnen verschillen naargelang de positie ten opzichte van het Godshuis.

Wat betreft de verschijningsvorm (artikel 2.1) wordt gesteld dat akkoord kan worden gegaan *“met een contrasterende architectuur”*, die *“echter ondergeschikt dient te worden aan het Godshuis”*, zodat *“de gevelmaterialen alsook omgeving zorgvuldig te bepalen zijn”*. De betreffende stedenbouwkundige voorschriften bepalen (onder artikel 2.1 inzake *“voorschriften*

hoofdgebouw(en)”) wat betreft de “verschijningsvorm” (artikel 2.1.D) inzake “gevelmaterialen: vrij te kiezen maar steeds ervoor zorgende dat er een contrast wordt gemaakt met het naastliggende historische gebouw” en inzake “dakvorm: plat dak”. Gelet op de geciteerde stedenbouwkundige voorschriften inzake de gevelmaterialen, is de voorwaarde van “een contrasterende architectuur”, die “ondergeschikt dient te worden aan het Godshuis”, zodat “de gevelmaterialen alsook omgeving zorgvuldig te bepalen zijn” onduidelijk. Termen als ‘contrasterend’, ‘ondergeschikt’ en ‘zorgvuldig te bepalen’ laten een zeer grote appreciatiemarge en kunnen aanleiding geven tot uiteenlopende zienswijzen.

Wat betreft de afsluitingen (artikel 3.4) wordt gesteld dat “afsluitingen met streekeigen hagen zijn te concipiëren in harmonie met de globale omgeving van het Godshuis”. De betreffende stedenbouwkundige voorschriften bepalen onder artikel 3.4 inzake “afsluitingen” dat “op de zijkavelgrenzen enkel streekeigen hagen zijn toegelaten dit eventueel versterkt met paaltjes en draad”, met “afmetingen: de afsluitingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn om inkijk op de naastliggende percelen te vermijden; in de voortuinstrook mogen de hagen maximaal 70cm hoog zijn”. Gelet op de geciteerde stedenbouwkundige voorschriften inzake de afsluitingen is de voorwaarde dat “de afsluitingen met streekeigen hagen zijn te concipiëren in harmonie met de omgeving van het Godshuis” onduidelijk, gezien de term ‘in harmonie met de omgeving van het Godshuis’ wederom een grote appreciatiemarge laat en aanleiding kan geven tot uiteenlopende zienswijzen.

### 1.3.

De door tussenkomende partij bijgetreden stelling van verwerende partij dat de betwiste voorwaarden zijn gekoppeld aan een verkavelingsvergunning en derhalve “uit hun aard zelf een algemeenheid in zich meedragen, nu er niet over een concreet ontwerp wordt gesproken” doet geen afbreuk aan voormelde vaststellingen. Artikel 4.2.19, §1 VCRO ressorteert zoals hoger gesteld onder de titel “bepalingen, aan alle vergunningen gemeen”, en vindt derhalve eveneens toepassing op verkavelingsvergunningen. Bovendien zal de nog aan te vragen stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO in eerste instantie (moeten) worden getoetst aan de conformiteit met de verkavelingsvoorschriften, en vervolgens met de goede ruimtelijke ordening, in het kader waarvan artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO bepaalt dat “indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven”. Gelet op voorliggende aanvraag is reeds duidelijk hoe de nieuwbouw en de omgevingsaanleg zal worden geconcipeerd, zoals overigens ook was vereist op basis van de overweging in het (eerder) ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 18 augustus 2014 dat “de verkavelingsaanvraag terug geadviseerd kan worden op basis van een concreet architecturaal uitgewerkt plan voor invulling van het perceel”.

## 2.

Verzoekende partijen stellen in het tweede onderdeel van het middel in essentie dat het (volgens de bestreden beslissing) “verduidelijkend plan met betrekking tot de beoogde ingroening van het geheel”, dat door tussenkomende partij tijdens de beroepsprocedure werd neergelegd, en waarvan verzoekende partijen (tijdens het openbaar onderzoek dan wel tijdens de beroepsprocedure) geen kennis konden nemen, niet kan worden beschouwd als “een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen” in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, die voldoet aan de voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO, terwijl dit evenmin blijkt uit motieven van de bestreden beslissing.

### 2.1.

Op basis van het administratief dossier blijkt dat het betreffende plan inzake de omgevingsaanleg eveneens werd afgestempeld en derhalve formeel werd goedgekeurd (als bijlage bij de besteden beslissing). Dit ontkracht de stelling van verwerende partij dat dit “een louter indicatief plan betreft van wat de groenaanleg bij het nieuwe project zou kunnen zijn”, waarbij “op geen enkele wijze enige bedoeling blijkt om dit ontwerp bindend te maken”. Deze stelling wordt overigens ook door tussenkomende partij, als indiener van het plan, tegengesproken in haar schriftelijke uiteenzetting, waarin wordt gesteld dat het plan “een explicitering betreft van hetgeen reeds met het aanvraagdossier op het vlak van groenaanleg en behoud was voorzien”, zodat “het wel degelijk gaat om een beperkte aanpassing van de plannen, louter op het vlak van de voorziene groenaanplant en groenbehoud, zonder dat hiermede een leemte in de aanvraag zou komen te worden opgevuld”, die (ook) “voldoet aan artikel 4.3.1 § 1, derde lid VCRO”, gezien “er niet valt in te zien op welke wijze dit plan de rechten van de verzoekende partijen zou komen te schenden of in te perken”. Gelet op deze vaststellingen werd de verenigbaarheid van de aanvraag met het beschermingsbesluit van 3 juni 1986 en met de goede ruimtelijke ordening mede beoordeeld op basis van dit plan.

## 2.2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”*

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO licht voormelde wijziging als volgt toe (Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2371/1, 34-35):

*“ ...*

*1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.*

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

...

Derhalve kan de vergunningverlenende overheid de aanvraag in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat de ingediende plannen beperkt moeten worden aangepast, zonder dat zij daarmee de leemten van een onvolledige of vage aanvraag mag opvangen, en mits de opgelegde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Het enkele feit dat een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning te (kunnen) verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat, gezien dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare aanvraag toch vergunbaar te maken. Zoals hoger gesteld, dient artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast, gezien het een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening.

### 2.3.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever (in het licht van het statuut van uitzonderingsregeling) strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan verwerende partij om afdoende te onderzoeken in hoeverre de aanvraag *in casu* in overeenstemming kon worden gebracht met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het uitwerken van de omgevingsaanleg conform het (door tussenkomende partij overgemaakte) aanvullend plan. Verwerende partij diende daarbij inzonderheid op concrete wijze respectievelijk te onderzoeken of het betreffende plan (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen en als deze voorwaarde niet dient om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, evenals of de planaanvulling (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO) voldoet aan de voorwaarden die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende planaanpassing met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de opgelegde planaanpassing verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de



belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

#### 2.4.

De bestreden beslissing stelt inzake het aangepast plan dat *“de aanvrager tijdens de beroepsprocedure een verduidelijkend plan neerlegde met betrekking tot de beoogde ingroening van het geheel”, hetgeen “de inspanningen illustreert die de ontwikkelaar wenst te doen om het ontwerp op een kwalitatieve wijze binnen deze omgeving te integreren”*. Op basis van deze motivering blijkt niet dat verwerende partij de conformiteit van de betreffende planaanpassing met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO heeft beoordeeld, dan wel waarom zij meent dat deze planaanpassing moet worden beschouwd als een *“beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”* in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, die (tevens) voldoet aan de drie voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO.

Uit het dossier blijkt dat de omgevingsaanleg een belangrijk aspect betreft in het licht van de overeenstemming van de aanvraag met het beschermingsbesluit van 3 juni 1986 en met de goede ruimtelijke ordening. Dit volgt onder meer uit de overweging in het (eerder) ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 18 augustus 2014 dat zij *“enkel akkoord kan gaan met de realisatie van één gebouw, zonder private tuinen nl. met een open omgeving die visueel verankerd blijft met de open omgeving van het Godshuis”*. In de motivatienota bij de aanvraag, waarnaar wordt verwezen in het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014, wordt (onder de titel *“oriëntatie, integratie en groenvoorziening”*) gesteld dat *“als bijlage een schetsontwerp van de omgeving van de nieuwbouw wordt toegevoegd (nog verder te verfijnen)”*, en dat *“deze recreatie- en groenzone rond de nieuwbouw, versterkt door gepaste keuzes van materiaal en groenaanplantingen (rode klinkers, beukhagen ...) een goede integratie verzekeren van dit project in de omgeving van het Godshuis”*.

Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier kan het met de bestreden beslissing goedgekeurde plan inzake de omgevingsaanleg dd. 16 april 2015 (ongeacht of dit voldoet aan de drie voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO), redelijkerwijze niet worden beschouwd als een *“beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”* in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO. Het betreffende plan voorziet in vergelijking met de *“zone voor koeren en tuinen”* op het initiële (aangevraagde) verkavelingsplan, waarin de omgevingsaanleg niet is gedetailleerd en enkel de bestaande bomen op het perceel worden ingetekend, een gedetailleerde omgevingsaanleg, die bovendien eveneens afwijkt van de schets met de indicatieve omgevingsaanleg d.d. 30 oktober 2014. Hierbij worden in vergelijking met het initiële verkavelingsplan (en voormelde schets) onder meer rondom de terrassen bij de gelijkvloerse assistentiewoningen beukenhagen ingetekend met een doorgang die wordt afgesloten met *“kastankehouten poortjes”*, zodat er feitelijk private tuinen worden voorzien. Nochtans bepaalde de motivatienota (onder de titel *“oriëntatie, integratie en groenvoorziening”*), in het licht van de opmerking van het agentschap Onroerend Erfgoed in haar (eerder) advies van 18 augustus 2014 dat zij *“enkel akkoord kan gaan met de realisatie van één gebouw, zonder private tuinen nl. met een open omgeving die visueel verankerd blijft met de open omgeving van het Godshuis”*, dat *“er geen ‘private tuinen’ worden voorzien”*. Voorts worden op dit aangepast plan (vooraan de nieuwbouw) acht parkeerplaatsen in dolomiet voorzien, die niet waren voorzien op het initiële verkavelingsplan (noch op de schets met de indicatieve omgevingsaanleg), en die bovendien deels staan ingetekend in de (2m brede) *“zone met bouwverbod”* op het initiële verkavelingsplan. In het licht van de aanzienlijke verschillen dan wel tegenstrijdigheden tussen het initiële verkavelingsplan en het plan inzake de omgevingsaanleg, die beiden (als bijlage bij de bestreden beslissing) zijn goedgekeurd, is de bestreden beslissing terzake eveneens onduidelijk. Gelet op voormelde vaststellingen, doet de bestreden beslissing afbreuk aan de primordiale voorwaarde

(in artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) dat een planaanpassing (om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening) steeds ‘beperkt’ dient te zijn (of zoals gesteld in hoger geciteerde memorie van toelichting betrekking moet hebben op “*kleine planwijzigingen*”).

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overige middelen**

De middelen dienen niet te worden onderzocht, gezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

1.

Op basis van artikel 37 DBRC-decreet kan de Raad, naast het bevel aan verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door haar te bepalen termijn, onder meer als voorwaarde opleggen om voorafgaand aan een nieuwe beslissing welbepaalde procedurele handelingen te stellen.

2.

Gezien de bestreden beslissing in essentie is gesteund op het voorwaardelijk advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 december 2014, en uit de beoordeling van het eerste middel en het eerste onderdeel van het tweede middel blijkt dat dit voorwaardelijk advies onwettig is, dient verwerende partij voorafgaandelijk aan de nieuwe beslissing over de aanvraag van tussenkomende partij een nieuw (gemotiveerd) advies in te winnen van het agentschap Onroerend Erfgoed.

## **VIII. KOSTEN VAN HET GEDING**

1.

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest dienen te worden gelegd. Zij steunt zich hiervoor op het feit dat de VCRO de opdracht van het administratief beroep heeft toevertrouwd aan de deputatie. Zij stelt op te treden ter vervulling van een opdracht van algemeen belang, en niet in het kader van een provinciaal belang.

2.

Verwerende partij nam een zelfstandige beslissing, gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep en het discretionaire karakter van haar beoordelingsbevoegdheid. Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad in het arrest “*het geheel of een deel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt*”. Gezien verwerende partij *in casu* de partij is die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, worden de kosten ten haren laste gelegd. Het Vlaamse Gewest is overigens geen partij in deze procedure.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv Godshuis is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 23 april 2015, waarbij aan tussenkomende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de realisatie van één lot voor de oprichting van assistentiewoningen op een perceel gelegen te 9980 Sint-Laureins, Leemweg 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, 918h/deel.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 maart 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE