

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0639  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0845-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>KORTENBERG</b></li><li>2. de gemeente <b>KORTENBERG</b>, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen</li></ol> <p>beiden vertegenwoordigd door advocaten Günther L'HEUREUX en Roel MEEUS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1200 Brussel, Gulledele 96/3</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>CASTEL JALOU</b>  vertegenwoordigd door advocaat Robert PEETERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3090 Overijse, Brusselsesteenweg 506

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 augustus 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 7 augustus 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning en aanbouw van een nieuw volume met ondergrondse garage op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Engerstraat 150, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 317r, 317n en 317p.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 oktober 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 13 november 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 11 december 2018.

Advocaat Roel MEEUS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaten Robert PEETERS en Jan DE GROOTE voeren het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 22 april 2015 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het omvormen van een herenhuis tot meergezinswoning & aanbouw van nieuw volume en ondergrondse garage” op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Engerstraat 150, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 317R, N en P.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen het bij ministerieel besluit van 30 mei 2013 beschermd dorpsgezicht “Ensemble van landhuizen en villa’s aan de Engerstraat te Kortenberg (Erps-Kwerps)” omwille van de historische- en sociaal-culturele waarde. Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt als volgt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden gemotiveerd:

“ ...

*Historische waarde: als zeldzaam en markant geheel van 13 eclectische villa’s en één dorpswoning gelegen aan de historische Engerstraat, in hoofdzaak omgevormd tot, of opgetrokken als, residentiële tweede verblijfplaats door adel, burgerij en dorpsnotabelen in de periode ca. 1875-1925 waarbij de oorspronkelijke tuinomkadering met inbegrip van de voornamelijk laat-landschappelijke tuinaanleg, tuinelementen en straatafsluitingen zoals de fraaie smeedijzeren hekkens, tuinmuren en hagen, alsook de aan de Belle Epoque inherente dienstwoningen, remises en stallen grotendeels bewaard bleven, waardoor het geheel een hoge authenticiteitswaarde en ensemblewaarde bezit en een bijzonder representatief voorbeeld vormt van de toenmalige rijke wooncultuur van adel en gegoede burgerij. Het licht kronkelend tracé van de historische Engerstraat met zijn verschillende halfafgesloten straatperspectieven speelt een cruciale rol in de perceptie van de waardevolle straatwanden waarbij het opgaande groen in al zijn variëteiten en kleurschakeringen niet enkel het aangename, landschappelijke karakter van de straat vormt maar tevens ook de rijke levenssfeer evoceert die de straat vanaf het laatste kwart van de 19<sup>de</sup> eeuw kenmerkte.*

*Sociaal-culturele waarde: als vrijwel homogeen en relatief gaaf bewaard ensemble van vrijstaande villa's te midden van ruim bemeten groene kavels is dit ensemble bijzonder illustratief voor de economisch en sociaal-culturele ontwikkeling van Erps-Kwerps omtrent de eeuwwisseling waarbij het rurale karakter van deze plattelandsgemeente, mede door de aanwezigheid sinds 1866 van een treinstation, voorgoed en ingrijpend werd gewijzigd ten voordele van een zuiver residentiële bebouwing met villakarakter.*

...

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 mei 2015 tot en met 8 juni 2015, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke erfgoedcommissie stelt in haar advies van 3 juni 2015 enerzijds dat het behoud en herstel van de bestaande villa, het bijgebouw en het park vanuit erfgoedzorg zeer positief zijn, met hierbij wel het behoud van voldoende zicht vanuit de bestaande villa op het park en het herstellen van de parkaanleg in lijn met een Belle Epoque parkarchitectuur als concrete aandachtspunten; anderzijds wordt ook gesteld dat de nieuwe uitbreiding een meer hedendaagse, kwaliteitsvolle architectuur zou mogen zijn, meer afgestemd op de interactie met het park en misschien zelfstandiger binnen het park.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 4 juni 2015 gunstig. De motivering van het advies luidt als volgt:

“...

*Het beschermd dorpsgezicht “Ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat” werd beschermd omwille van zijn historische en sociaal-culturele waarden.*

*Voor deze bescherming zijn de volgende direct werkende normen uit het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 van toepassing:*

- *Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);*
- *Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);*

...”

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) adviseert op 8 juni 2015 ongunstig omdat de aanbouw niet voldoende contrasteert met de renovatie en bij gebrek aan interactie met de parktuin.

Het agentschap Natuur en Bos antwoordt per e-mail van 22 juni 2015 dat er geen bos en dus ook geen adviesvereiste is.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt geen tijdig advies uit.

De eerste verzoekende partij weigert op 7 augustus 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij beslist:

“...

*Overwegende dat deze aanvraag niet vooraf afgetoetst is geweest met de gemeente;*

*Overwegende dat de renovatie van de villa, het bijgebouw en de parktuin zeer positief is, enkel de aanbouw past niet binnen deze omgeving;*

*Overwegende dat een aanbouw mogelijk moet zijn, maar de aanbouw mag niet te overheersend zijn ten opzichte van de bestaande villa; zie ook de omgevingsanalyse p. 98 en andere pagina's;*

*De bestaande villa heeft nog slechts een zeer beperkte relatie met de parktuin door de aanbouw;*

*Overwegende dat de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie en de GECORO ongunstig zijn;*

*(...)*

*Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 5 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 november 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De tussenkomende partij reageert op dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een nota van 26 november 2015 met onder meer een tuinplan, een fotobundel en 3D-simulatie, correspondentie met Onroerend Erfgoed en positieve reacties van buurtbewoners.

Na de hoorzitting van 26 november 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 november 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Met een aangetekende brief van 19 februari 2016 vorderen de verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van 26 november 2015. De Raad willigt met een arrest van 29 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0351 de vordering tot schorsing in. De Raad vernietigt vervolgens met een arrest van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0209 de voormelde beslissing van 26 november 2015 op grond van volgende overwegingen:

*“ ...*

*De Raad is van oordeel dat de verwerende partij daarmee niet op afdoende en zorgvuldige wijze het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de daarin opgeworpen bezwaren heeft weerlegd.*

#### **6.1**

*Met betrekking tot de overdreven schaal van de aanbouw in vergelijking met de bestaande villa Castel Jalou en de omliggende waardevolle bebouwing begrepen in het beschermd dorpsgezicht, beperkt de verwerende partij zich tot de overweging dat het volume “qua schaal in verhouding (staat) tot de bestaande villa” en dat de nieuwe uitbreiding ondergeschikt aan de villa blijft “doordat de aanbouw lager blijft dan de villa, achter de villa staat en een smaller verbindingsvolume heeft”. De verwerende partij gaat daarbij voorbij aan de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de uitbreiding in oppervlakte zelfs groter is dan de bestaande villa, en dat er door meer dan een verdubbeling in oppervlakte en in bouwvolume een imposant gebouw wordt gecreëerd dat niet meer past binnen het betrokken straatbeeld. De loutere verwijzing naar de hoogte van de aanbouw, de locatie achter aan de villa en het smallere verbindingsvolume tussen beide volumes, biedt geen afdoende antwoord op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij probeert de schaal van de aanbouw te minimaliseren, maar gaat daarbij voorbij aan het feit dat de aanbouw links achteraan de bestaande villa qua hoogte aansluit op de bestaande villa, en dat ook het daarachter gelegen iets lager gedeelte (ca. 1,40m) eveneens uit 4 bouwlagen bestaat. Het gegeven dat de aanbouw een “smaller verbindingsvolume” heeft, doet evenmin afbreuk aan de vaststelling dat de bestaande villa in oppervlakte meer dan verdubbeld wordt. De overweging dat de aanbouw door de aanwezige en nog voorziene bijkomende*

*doorgroening met hoogstambomen nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf de straatzijde, overtuigt in dit verband evenmin. De overweging dat de voorzijde van deze villa door de voorziene plaatsing van een open hekwerk over gans de breedte van de villa “nog meer tot haar recht (zal) komen”, getuigt in de gegeven omstandigheden niet van een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag. De verwerende partij lijkt overigens uit het oog te verliezen dat de uitbouw wél zichtbaar zal zijn van op de straat nu zij aan de linkerzijde ca. 2,31m zal uitsteken ten opzichte van de gevel van de bestaande villa.*

## **6.2**

*Met betrekking tot de verstoring door de aanbouw van de relatie tussen de bestaande villa en de parktuin, beperkt de verwerende partij zich tot de loutere bewering dat de relatie tussen de verschillende appartementen en de parktuin voldoende gegarandeerd is. De verwerende partij lijkt er zich mee te vergenoegen dat de appartementen in de nieuw te bouwen uitbreiding zicht zullen hebben op de parktuin en dat de leefruimtes van deze appartementen zelfs gericht zijn op de parkzijde. Zij gaat evenwel voorbij aan het feit dat, zoals genoegzaam blijkt uit de vergunde plannen, de bestaande zichten vanuit de (appartementen in) de bestaande villa grotendeels beknot zullen worden, doordat de aanvraag voorziet in de aanbouw van een evenwaardig bouwvolume tegen de bestaande opengewerkte achtergevel van de villa.*

*In zoverre dat de verwerende partij nog opmerkt dat de mogelijke verstoring van de relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin niet opweegt tegen het voordeel van de maximale vrijwaring van de parktuin door de aanbouw tegen de villa, moet met de verzoekende partijen worden opgemerkt dat deze overweging geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing en dus een post factum motivering betreft waarmee de Raad geen rekening kan houden.*

*Daarenboven lijken zowel de verwerende als de tussenkomende partij abstractie te maken van de concrete uitwerking van de achterbouw wanneer zij voorhouden dat er afdoende werd geantwoord op dit bezwaar door te wijzen op de optie om – voor een maximale vrijwaring van de parktuin – de aanbouw aan de villa te laten aansluiten.*

## **6.3**

*De verwerende partij steunt zich verder op het gunstig advies van Onroerend Erfgoed van 4 juni 2015 om te besluiten dat het beschermde dorpsgezicht van de Engerstraat wel voldoende gegarandeerd blijft. Nog los van de vaststelling dat de inhoud van dit advies niet wordt weergegeven in de bestreden beslissing en dit advies evenmin gevoegd werd als bijlage bij de bestreden beslissing, merkt de Raad op dat dit advies zoals opgenomen in het administratief dossier op zijn beurt niet afdoende gemotiveerd is. Zoals hoger aangehaald, beperkt Onroerend Erfgoed zich in dit advies tot de vaststelling dat de aanvraag niet strijdig is met het actief en passief behoudsbeginsel (artikel 6.4.1 en 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet), zonder dat uit dit advies kan worden afgeleid waarom Onroerend Erfgoed van mening is dat de – alles welbeschouwd toch ingrijpende – aanvraag bestaanbaar is met de bescherming als dorpsgezicht. Meer nog, in het advies van 5 juni 2015 wordt in het geheel niet getoetst of de aanvraag wel verenigbaar is met de specifieke voorschriften inzake instandhouding en onderhoud (“specifieke erfdienstbaarheden”) die zijn opgenomen in artikel 3.B van het individuele beschermingsbesluit van 30 mei 2013. De verwerende partij kan zich dan ook niet beperken tot de verwijzing naar het gunstig advies van Onroerend Erfgoed om te besluiten dat het beschermde dorpsgezicht van de Engerstraat voldoende gevrijwaard blijft en dat de aanvraag vanuit cultuurhistorisch oogpunt in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De omstandigheid dat er een uitgebreid vooroverleg zou hebben plaatsgevonden tussen de aanvrager en*

*Onroerend Erfgoed, ontslaat de verwerende partij evenmin van de verplichting om concreet na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de bescherming als dorpsgezicht en om haar beslissing op dit punt afdoende te motiveren.*

*Het besluit van het voorgaande is dat de verwerende partij haar beslissing niet afdoende en zorgvuldig heeft gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en het beschermingsbesluit in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De bestreden beslissing werd genomen met schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*...*

2.

Het agentschap Onroerend Erfgoed verleent op 29 maart 2018 opnieuw een gunstig advies, ditmaal wel omstandig gemotiveerd. Hierin wordt het volgende overwogen:

*“ ...*

#### ***Erfgoedwaarden van de bescherming***

*Het ensemble van villa's langs de Engerstraat is beschermd als dorpsgezicht vanwege de historische en sociaal-culturele waarde. Het betreft een zeldzaam en bijzonder representatief voorbeeld van de rijke wooncultuur van adel en gegoede burgerij uit de periode ca 1875. De als residentiële tweede verblijfplaats opgetrokken of omgevormde villa's behouden grotendeels de oorspronkelijk ruim bemeten tuinomkadering met voornamelijk laat-landschappelijke tuinaanleg, alsook dienstwoningen, remises en stallen. Het geheel heeft een sociaal-culturele waarde als illustratief voorbeeld van de ontwikkeling van Erps-Kwerps.*

*“Villa Alice” werd rond 1895 opgetrokken door generaal Jean-Baptiste Meiser. Het is een eclectisch, neo-traditioneel en cottage geïnspireerd ‘Kasteeltje’ op onregelmatige plattegrond, beduidend meer picturaal uitgewerkt dan andere villa's en gekenmerkt door een verspringend volume van twee bouwlagen en een souterrain onder gecombineerde (kunst)leien bedaking met fraaie dakkapellen en een torentje, voorzien van erkers en balkons. De gevel is picturaal uitgewerkt door houten windborden en kroonlijsten op klossen en uitgelengde consoles en smeedijzeren spitsbekroningen. De volumes werden in de loop der jaren licht aangepast in een aansluitende stijl. De villa is vrij kort aan de straat ingeplant en bewaarde een bijgebouwtje. Het interieur van de villa werd in het verleden grondig gewijzigd en heeft geen bijzondere erfgoedwaarde.*

*Net zoals de meeste landhuizen en villa's in het dorpsgezicht is villa Alice voorzien van een ruime lusttuin in laat-landschappelijke stijl. De tuin wordt beschouwd als een verlengstuk van het buitenverblijf en vormt dan ook één onlosmakelijk geheel met de villa. In de tuin bleven een aantal belangrijke elementen bewaard zoals de typische reliëfvormen (bv de lichte glooiingen, heuveltjes), delen van de wegen- en padenstructuur en de vijver met brugje die een belangrijk element vormt in de tuin. Opvallend zijn ook de beplantingen, die destijds zorgvuldig werden uitgekozen om de lusttuin een aangenaam karakter te geven.*

#### ***Doelstelling van de bescherming:***

*Het doel van de bescherming is om de erfgoedwaarden van het beschermde dorpsgezicht te behouden en te herstellen. Voor de villa betekent dit het behoud en/of herstel van de oorspronkelijke gesloten dakvorm met typische torentjes, dakvenster en dakkapellen; de gevelordonnantie, - ritmiek en gabariet, de gevelafwerking, en – detaillering, de oorspronkelijke materialen, het schrijnwerk en de kroonlijsten.*

*Voor de tuin werd het behoud van de lusttuin in al haar aspecten voorop gesteld. De restauratie van bestaande waardevolle elementen en het herstel van tuingedeelten die*

*aangetast werden wordt beoogd. Van belang is onder andere het beheer van de dendrologische collectie, het openhouden van zichten en perspectieven, het respecteren van de aangelegde reliëfverschillen, de restauratie van constructies enzovoort.*

*De inbreng van nieuwe elementen mag de aanwezige erfgoedwaarden niet aantasten. De open ruimte rondom de bebouwing met de typische laat-landschappelijke park- en tuinaanleg zijn het belangrijkste historische en sociaal-culturele kenmerk van het beschermde dorpsgezicht. De typologie van een villa in een ruime omringende lusttuin dient bewaard en gerespecteerd te worden. De villa moet dus het dominant element in de tuin blijven.*

### **Beoordeling van het project**

*Het project voorziet het behoud en renovatie van de villa naast een uitbreiding achteraan. In het eerste overleg met de architect werd gesteld dat een uitbreiding van het bestaande volume mogelijk is voor zover deze ondergeschikt blijft aan de historische villa.*

*Het ingediend voorstelt voorziet een uitbreiding achteraan de villa die kleiner is dan het hoofdgebouw met een diepte van 10.00 m. De bouwhoogte en kroonlijsthoogte zijn lager dan het hoofdgebouw waardoor de villa dominant blijft. Naast een ondergeschikt volume dient de nieuwbouw zich verticaal te geleiden om zo architecturaal een samenhang te creëren met de bestaande bebouwing. De nieuwbouw past zich in de omgeving van het dorpsgezicht in en blijft ondergeschikt aan de villa. Dezelfde maatvoering (raamopeningen, sokkel) als van de villa werd gebruikt echter met weglating van de decoratie. Ook de gevelmaterialen sluiten aan bij de villa. De nieuwbouw wordt als uitbreiding opgetrokken bij de villa zodat de impact op de tuin beperkt blijft.*

*De verbinding van de villa met de nieuwbouw mag geen massieve verbinding zijn, opdat de villa als historisch volume herkenbaar blijft.*

*Op de plaats waar de uitbreiding is voorzien, heeft de tuin slechts beperkte erfgoedwaarde. Daarom is de nieuwbouw hier aanvaardbaar.*

*De erfgoedwaarde van 'villa in het park' blijft behouden: door de inplanting achter het bestaande gebouw verstoort de nieuwbouw het zicht vanuit de Engerstraat niet. De toegang tot de parking bevindt zich links van de villa, de impact op de tuin is hierdoor heel beperkt. Daar waar de ondergrondse parking is voorzien, is op dit ogenblik een graszone voorzien. Deze wordt hersteld boven de ondergrondse parking.*

*Tijdens de besprekingen werd een volledig inrichtingsplan en beheersvisie van de omkaderende tuin in het dossier voorzien om een volledige afweging te kunnen maken. Naast de nieuwbouw met ondergrondse parking wordt de volledige tuin ook aangepakt. In het dossier staat dat zowel het betonnen brugje, de metalen brug als de kunstmatige bron worden gerestaureerd naast de landschapselementen waardoor de erfgoedwaarden in de tuin hersteld worden en de tuin één samenhangend geheel vormt met de villa en de uitbreiding.*

### **GUNSTIG**

*De aangevraagde handelingen worden gunstig geadviseerd omdat zij geen afbreuk doen de bescherming. (En dus niet in strijd zijn met de bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroerenderfgoedbesluit en/of de individuele bepalingen in het beschermingsbesluit). Dit advies geldt als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.*

*...*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt het dossier en adviseert in zijn verslag van 7 mei 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

...  
e)

*De Engerstraat is ongetwijfeld één van de mooiste straten van Kortenberg. Voornamelijk in de Belle Epoqueperiode werden er langs deze historische verbindingsweg tussen Kortenberg en Erps-Kwerps meerdere grote villa's opgericht die omgeven zijn door grote parkachtige tuinen. Deze villadomeinen en kasteelparken geven de Engerstraat een straatbeeld met een grote ruimtelijke kwaliteit. Ook het betrokken villadomein Castel Jalou geeft aan de straat mee haar hoge architecturale en landschappelijke waarde. Aangezien er links en rechts van deze villa nog gelijkaardige villa's voorkomen, vormen zij een waardevol geheel. Het is dan ook niet voor niets dat het betrokken ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat ondertussen (in 2013) in haar geheel beschermd werd als dorpsgezicht.*

*m) De aanvrager haalt aan dat het voorliggend ontwerp in nauw overleg met Onroerend Erfgoed tot stand is gekomen. In eerste instantie werd door Onroerend Erfgoed een erg beknopt advies verleend. Er werd hierin louter gesteld dat de aanvraag niet in strijd is met de direct werkende normen, zonder dit verder te concretiseren. Het advies bevatte geen beoordeling of en hoe de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht voldoende gerespecteerd wordt, het deed evenmin uitspraak over de beoogde uitbreiding en de relatie tussen deze nieuwe aanbouw en het bestaande gebouw. Naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad werd een nieuw advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Die verleende op 5 april 2018 opnieuw een gunstig advies. In dit gemotiveerd advies wordt een uiteenzetting gedaan van het doel van de bescherming en een beoordeling van het project met de nieuwe aanbouw in relatie met de bestaande tuin en in relatie met het beschermde dorpsgezicht.*

*Een intens vooroverleg en een gunstig advies zijn in de betrokken context binnen een beschermd dorpsgezicht uiteraard noodzakelijk, doch zijn geen garantie op zich voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Het is niet omdat Onroerend Erfgoed het project gunstig geadviseerd heeft dat het dan ook zonder meer vergund zou moeten worden. Het advies van Onroerend Erfgoed heeft enkel een bindend karakter indien het ongunstig is, met andere woorden indien het strijdig wordt geacht met direct werkende normen uit hun beleidsveld. Onroerend Erfgoed geeft daarnaast enkel advies inzake het aspect erfgoedwaarde, de globale beoordeling naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening moet evenwel nog steeds gemaakt worden door de vergunningverlenende overheid en omvat meerdere aspecten. Deze beoordeling werd, mede door gebrek aan een gemotiveerd advies van onroerend erfgoed, uitvoerig gedaan tijdens de beroepsprocedure vóór de vernietiging door de Raad en wordt in voorliggend advies dan ook deels hernomen.*

*f) Uit het dossier blijkt duidelijk dat alle partijen het erover eens zijn dat de restauratie van de betrokken villa Castel Jalou en het herstel van de omliggende parkachtige tuin noodzakelijk zijn. Een nieuwe indeling van het gebouw moet inderdaad mogelijk zijn in het kader van het behoud ervan. Ook een inbreidingsproject op het betrokken goed lijkt niet onmogelijk gelet op de grootte van het terrein en de ligging in woongebied. Een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte door middel van een aanbouw wordt algemeen eveneens als een optie weerhouden, doch het voorliggend verbouwings- en uitbreidingsproject met in totaal 8 appartementen is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. In*



hoofdzaak is de concrete uitwerking van de beoogde aanbouw op deze plaats en in relatie tot de bestaande villa zowel vanuit architecturaal als landschappelijk standpunt niet aanvaardbaar. Het ongunstig standpunt van de gemeente met betrekking tot de aanbouw, met name dat deze niet te overheersend mag zijn ten opzichte van de bestaande villa en dat de beoogde aanbouw niet past in de betrokken omgeving, wordt volledig bijgetreden. De beoogde aanbouw sluit onvoldoende aan bij de bestaande architectuur zowel van de villa Castel Jalou zelf als ruimer ook van de omliggende bestaande bebouwing.

g) Vooreerst is de schaal van de aanbouw te groot. Een aanbouw is veelal ondergeschikt ten aanzien van het hoofdgebouw waarbij het hoort, maar dat geldt des te meer bij een dergelijk beeldbepalend gebouw. Hierbij moet een aanbouw uit respect eerder bescheiden proporties aannemen. Volgens het voorliggend project zou de aanbouw in oppervlakte zelfs groter zijn dan de bestaande villa en is geen sprake meer van een aanbouw, maar van een tweede hoofdgebouw achter het bestaande, ingevuld met evenveel appartementen. Het smallere volume met de gemeenschappelijke inkomhal vormt de fysieke verbinding tussen de beide qua schaal gelijkwaardige gebouwen. De hoogte van de aanbouw is ook overdreven. Het nieuwe gebouwdeel links achter de villa met de tweede slaapkamers van de appartementen in deze villa sluit qua hoogte volledig aan op het bestaand gebouw, het volume daarachter is iets lager, ca. 1,40 m, doch bestaat eveneens uit 4 volwaardige bouwlagen. Er is hier geen sprake van een afbouw, de bestaande grote bouwhoogte wordt gewoon doorgetrokken over de volledige uitbreiding. Door de imposante aanbouw wordt de villa haast zelf weggedrukt, zeker langs de achterzijde. Dit is niet aanvaardbaar. Net ook aan de linkerzijde waar de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens al het kleinst is steekt de aanbouw bovendien 2,30 m uit ten opzichte van de zijgevel van de villa. De afstand van dit gedeelte van de nieuwbouw met een kroonlijsthoogte van 12,04 m tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt amper 6.16m. Dit is te krap. Ook het achterste gedeelte met een kroonlijsthoogte van 10,65 m wordt te dicht bij de perceelsgrens ingeplant, meer bepaald op 6,41 m.

h) Daarnaast heeft het voorziene uitbreidingsvolume geen of maar een zeer beperkte architecturale link met de bestaande villa. De aanbouw werd uitgewerkt in een soort van hedendaagse kopie van de villa, doch zonder karakter. De aanbouw heeft hoegenaamd niet dezelfde detaillering of een gelijkwaardige materialisatie als de oude villa. In dergelijke context wordt er ofwel volledig aangesloten op de architectuur van de bestaande villa en vormt de uitbreiding echt één uniform geheel met het hoofdgebouw, ofwel wordt gewerkt met een contrasterende architectuur die zich respectvol onderscheidt van het bestaande oude gebouw. In het voorliggend project is het geen van beiden en vormt de uitbreiding geen meerwaarde voor de bestaande villa Castel Jalou.

Doordat de aanbouw bijna even breed en even hoog is als de villa en ingeplant op amper 4,50 m van de achtergevel van de villa, worden de zichten op de parktuin vanuit de villa aanzienlijk belemmerd. Vanuit de eet- en zithoeken zou men achteraan op een volledig gesloten gevel van de aanbouw kijken in plaats van op de tuin. Ook de voorziene terrassen bij de appartementen in de villa bevinden zich in deze hoge gesloten koker met beperkt zicht en licht. Deze private buitenruimten zullen hoogstens een beetje zonlicht hebben in de ochtend, voor de rest van de dag zitten ze grotendeels in de schaduw, terwijl er een uitgebreid en open zicht op de omliggende tuin mogelijk is.

l) Ten slotte kan met betrekking tot de concrete invulling van het project met 8 appartementen nog opgemerkt worden dat er geen variatie zit in de appartementen. Het zijn allemaal 2 of 3-slaapkamer-appartementen, waarvan de 4 woongelegenheden in de aanbouw zelfs volledig identiek zijn. Een mix tussen grotere en kleinere woongelegenheden

*zou het totaalproject ten goede komen. Zoals hierboven gesteld is er ook nauwelijks nog een relatie tussen de appartementen in de villa en de parktuin, achteraan heeft men enkel zicht op een meer dan 10 m hoge muur zonder vensters, op amper 4,50 m afstand. Het appartement op niveau van het souterrain beschikt niet over een private buitenruimte. De algemene woonkwaliteit van dit appartement kan echt wel in vraag gesteld worden. Alle lokalen zijn hier slechts eenzijdig belicht en dit door middel van kleinere vensters, hoger geplaatst en met weinig zicht aangezien ze vlak boven het maaiveld staan. De verlaagde nieuwe vloer van dit souterrain niveau ligt namelijk 0,88 m onder het maaiveld rond de villa. Volgens de oude indeling zat op deze gedeeltelijk ondergrondse verdieping de keuken met daarnaast enkele bergingen en kelders, nu wordt hier een volledige wooneenheid met leefruimtes en slaapkamers voorzien. Dit is niet echt kwaliteitsvol.*

*n) De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient overeenkomstig artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beoordeeld te worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. Uit de voorgaande beschouwingen is gebleken dat het project voornamelijk op vlak van schaal als op visueel-vormelijke elementen ongunstig beoordeeld wordt en bijgevolg als niet verenigbaar wordt beschouwd met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden komt de aanvraag dan ook niet in aanmerking voor een vergunning.*

#### *Conclusie*

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- het voorliggend project tot verbouwing en uitbreiding van de bestaande villa Castel Jalou met in totaal 8 appartementen is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omwille van de concrete uitwerking van de beoogde aanbouw;*
- de schaal van de aanbouw is te groot, want zowel in oppervlakte als in volume groter dan het hoofdgebouw; hierdoor wordt de villa als het ware weggedrukt, zeker langs de achterzijde;*
- de erg hoge aanbouw wordt ook op een te korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant;*
- daarnaast is ook de architecturale link tussen de bestaande villa en de nieuwe aanbouw onvoldoende; de uitbreiding biedt geen meerwaarde voor het bestaande gebouw;*
- in bijkomende orde omvat het ontwerp geen variatie in de appartementen, beschikken de 4 appartementen in de villa niet over een kwalitatieve buitenruimte en kunnen er in het bijzonder ook vragen gesteld worden inzake de woonkwaliteit van het appartement op niveau van het souterrain in de villa.*

*...*

Na de hoorzitting van 15 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 mei 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *5.7 Beoordeling*

*...*

*e) De Engerstraat is ongetwijfeld één van de mooiste straten van Kortenberg. Voornamelijk in de Belle Epoqueperiode werden er langs deze historische verbindingsweg tussen Kortenberg en Erps-Kwerps meerdere grote villa's opgericht die omgeven zijn door grote parkachtige tuinen. Deze villadomeinen en kasteelparken geven de Engerstraat een*

straatbeeld met een grote ruimtelijke kwaliteit. Ook het betrokken villadomein Castel Jalou geeft aan de straat mee haar hoge architecturale en landschappelijke waarde. Aangezien er links en rechts van deze villa nog gelijkaardige villa's voorkomen, vormen zij een waardevol geheel. Het is dan ook niet voor niets dat het betrokken ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat ondertussen (in 2013) in haar geheel beschermd werd als dorpsgezicht.

f) Uit het dossier blijkt duidelijk dat alle partijen het erover eens zijn dat de restauratie van de betrokken villa Castel Jalou en het herstel van de omliggende parkachtige tuin noodzakelijk zijn. Een nieuwe indeling van het gebouw moet inderdaad mogelijk zijn in het kader van het behoud ervan. Ook een inbreidingsproject op het betrokken goed is mogelijk gelet op de grootte van het terrein en de ligging in woongebied. Voor de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte zijn er hier 2 opties: ofwel een aanbouw rechtstreeks aan de villa, ofwel een nieuwbouw volledig los van de villa elders op het domein, bijvoorbeeld achteraan in het park. Beide opties zijn vanuit ruimtelijk standpunt verdedigbaar, met elk hun voor- en nadelen. In het voorliggend dossier werd door de aanvrager, in samenspraak met Onroerend Erfgoed, gekozen voor de eerste optie, namelijk een aanbouw achter de villa. Deze optie heeft als grootste pluspunt dat de bebouwing zich beperkt tot een compact geheel in de zuidhoek van het terrein waardoor de parktuin maximaal gevrijwaard blijft. Deze optie is met andere woorden ruimtelijk verantwoord.

g) Daarnaast moet vastgesteld worden dat het voorliggend project tot stand is gekomen na lang en nauw overleg met Onroerend Erfgoed. De concrete plannen werden ontworpen volgens de richtlijnen en vereisten van deze adviesinstantie, niet alleen voor wat betreft de plaats van de inplanting van de aanbouw maar ook voor wat betreft het volume, de bouwstijl en de architecturale detaillering van deze aanbouw. Ook de specifieke restauratie van de bestaande villa en de (her)aanleg van de parktuin werd besproken met Onroerend Erfgoed. De aanvrager benadrukt in het dossier dat er gezocht werd naar een evenwicht tussen het behoud van het erfgoed en de economische haalbaarheid dat dit behoud van het erfgoed op lange termijn zou kunnen garanderen.

In eerste instantie werd door Onroerend Erfgoed een erg beknopt advies verleend. Er werd hierin louter gesteld dat de aanvraag niet in strijd is met de direct werkende normen, zonder dit verder te concretiseren. Het advies bevatte geen beoordeling of en hoe de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht voldoende gerespecteerd wordt, het deed evenmin uitspraak over de beoogde uitbreiding en de relatie tussen deze nieuwe aanbouw en het bestaande gebouw. Naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad werd een nieuw advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Die verleende op 5 april 2018 opnieuw een gunstig advies. In dit gemotiveerd advies wordt een uiteenzetting gedaan van het doel van de bescherming en een beoordeling van het project met de nieuwe aanbouw in relatie met de bestaande tuin en in relatie met het beschermde dorpsgezicht:

#### *“Beoordeling*

##### *Erfgoedwaarden van de bescherming*

Het ensemble van villa's langs de Engerstraat is beschermd als dorpsgezicht vanwege de historische en sociaal-culturele waarde. Het betreft een zeldzaam en bijzonder representatief voorbeeld van de rijke wooncultuur van adel en gegoede burgerij uit de periode ca 1875. De als residentiële tweede verblijfplaats opgetrokken of omgevormde villa's behouden grotendeels de oorspronkelijk ruim bemeten tuinomkadering met voornamelijk laat-landschappelijke tuinaanleg, alsook dienstwoningen, remises en stallen. Het geheel heeft een sociaal-culturele waarde als illustratief voorbeeld van de ontwikkeling van Erps-Kwerps.

"Villa Alice" werd rond 1895 opgetrokken als buitenverblijf door generaal Jean-Baptiste Meiser. Het is een eclectisch, neo-traditioneel en cottage geïnspireerd 'Kasteeltje' op onregelmatige plattegrond, beduidend meer picturaal uitgewerkt dan andere villa's en gekenmerkt door een verspringend volume van twee bouwlagen en een souterrain onder gecombineerde (kunst)leien bedaking met fraaie dakkapellen en een torentje, voorzien van erkers en balkons. De gevel is picturaal uitgewerkt door houten windborden en kroonlijsten op klossen en uitgelengde consoles en smeedijzeren spitsbekroningen. De volumes werden in de loop der jaren licht aangepast in een aansluitende stijl. De villa is vrij kort aan de straat ingeplant en bewaarde een bijgebouwtje. Het interieur van de villa werd in het verleden grondig gewijzigd en heeft geen bijzondere erfgoedwaarde. Net zoals de meeste landhuizen en villa's in het dorpsgezicht is villa Alice voorzien van een ruime lusttuin in laat-landschappelijke stijl. De tuin werd beschouwd als een verlengstuk van het buitenverblijf en vormt dan ook één onlosmakelijk geheel met de villa. In de tuin bleven een aantal belangrijke elementen bewaard zoals de typische reliëfvormen (bv de lichte glooiingen, heuveltjes), delen van de wegen- en padenstructuur en de vijver met brugje die een belangrijk element vormt in de tuin. Opvallend zijn ook de beplantingen, die destijds zorgvuldig werden uitgekozen om de lusttuin een aangenaam karakter te geven.

#### *Doelstelling van de bescherming :*

Het doel van de bescherming is om de erfgoedwaarden van het beschermde dorpsgezicht te behouden en te herstellen. Voor de villa betekent dit het behoud en/of het herstel van de oorspronkelijke gesloten dakvorm met typische torentjes, dakvenster en dakkapellen; de gevelordonnantie, - ritmiek en gabariet, de gevelafwerking, en -detaillering, de oorspronkelijke materialen, het schrijnwerk en de kroonlijsten. Voor de tuin werd het behoud van de lusttuin in al haar aspecten voorop gesteld. De restauratie van bestaande waardevolle elementen en het herstel van tuingedeelten die aangetast werden wordt beoogd. Van belang is onder andere het beheer van de dendrologische collectie, het openhouden van zichten en perspectieven, het respecteren van de aangelegde reliëfverschillen, de restauratie van constructies enzovoort. De inbreng van nieuwe elementen mag de aanwezige erfgoedwaarden niet aantasten. De open ruimte rondom de bebouwing met de typische laat-landschappelijke park-en tuinaanleg zijn het belangrijkste historische en socio-culturele kenmerk van het beschermde dorpsgezicht. De typologie van een villa in een ruime omringende lusttuin dient bewaard en gerespecteerd te worden. De villa moet dus het dominant element in de tuin blijven.

#### *Beoordeling van het project*

Het project voorziet het behoud en renovatie van de villa naast een uitbreiding achteraan. In het eerste overleg met de architect werd gesteld dat een uitbreiding van het bestaande volume mogelijk is voor zover deze ondergeschikt blijft aan de historische villa.

Het ingediend voorstel voorziet een uitbreiding achteraan de villa die kleiner is dan het hoofdgebouw met een diepte van 10.00 m. De bouwhoogte en kroonlijsthoogte zijn lager dan het hoofdgebouw waardoor de villa dominant blijft. Naast een ondergeschikt volume dient de nieuwbouw zich verticaal te geleiden om zo architecturaal een samenhang te creëren met de bestaande bebouwing. De nieuwbouw past zich in de omgeving van het dorpsgezicht in en blijft ondergeschikt aan de villa. Dezelfde maatvoering (raamopeningen, sokkel) als van de villa werd gebruikt echter met weglating van de decoratie. Ook de gevelmaterialen sluiten aan bij de villa. De nieuwbouw wordt als uitbreiding opgetrokken bij de villa zodat de impact op de tuin beperkt blijft. De verbinding van de villa met de nieuwbouw mag geen massieve verbinding zijn., opdat de villa als historisch volume herkenbaar blijft. Op de plaats waar de uitbreiding is voorzien, heeft de tuin slechts beperkte erfgoedwaarde. Daarom is de nieuwbouw hier aanvaardbaar. De erfgoedwaarde van 'villa

*in het park' blijft behouden: door de inplanting achter het bestaand gebouw verstoort de nieuwbouw het zicht vanuit de Engerstraat niet. De toegang tot de parking bevindt zich links van de villa, de impact op de tuin is hierdoor heel beperkt. Daar waar de ondergrondse parking is voorzien, is op dit ogenblik een graszone voorzien. Deze wordt hersteld boven de ondergrondse parking. Tijdens de besprekingen werd een volledig inrichtingsplan en beheersvisie van de omkaderende tuin in het dossier voorzien om een volledige afweging te kunnen maken. Naast de nieuwbouw met ondergrondse parking wordt de volledige tuin ook aangepakt. In het dossier staat dat zowel het betonnen brugje, de metalen brug als de kunstmatige bron worden gerestaureerd naast de landschapselementen waardoor de erfgoedwaarden in de tuin hersteld worden en de tuin één samenhangend geheel vormt met de villa en uitbreiding.*

#### **GUNSTIG**

*De aangevraagde handelingen worden gunstig geadviseerd omdat zij geen afbreuk doen aan de bescherming. (En dus niet in strijd zijn met de bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroerend erfgoedbesluit en/of de individuele bepalingen in het beschermingsbesluit). Dit advies geldt als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.*

*h) Zoals duidelijk blijkt uit het advies wordt door de bevoegde instantie deze keer wel een grondige evaluatie gedaan van het project. Hierbij wordt ook een beoordeling gedaan over de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht en of deze voldoende gerespecteerd wordt en over de beoogde uitbreiding en de relatie tussen deze nieuwe aanbouw en het bestaande gebouw. Zo wordt onder meer duidelijk gesteld dat de uitbreiding achteraan kleiner is dan het hoofdgebouw en dat de bouwhoogte en kroonlijsthoogte lager zijn dan het hoofdgebouw. Er wordt duidelijk stelling ingenomen over het feit dat de nieuwbouw ondergeschikt is aan het hoofdvolume. Daarnaast wordt een beoordeling gemaakt van de nieuwbouw en haar architectuur, gevelmaterialen,.. Ten slotte wordt gesteld dat de impact van de nieuwbouw op de tuin beperkt blijft en dat erfgoedwaarde van de villa in het park behouden blijft. Het Agentschap concludeert dat de aangevraagde handelingen geen afbreuk doen aan de bescherming. Het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt geacht de nodige expertise in huis te hebben om een dergelijk project te kunnen adviseren. Een groot aantal van de beoordelingsgronden zoals opgenomen in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening houden in dit specifiek geval verband met de erfgoedwaarden van het pand en beschermd dorpsgezicht. Het uitgebreide advies kan dus zeker in aanmerking genomen worden en ook worden bijgetreden.*

*i) Inzake woonkwaliteit kan algemeen gesteld worden dat de appartementen voldoende kwalitatief zijn en afgestemd op de beoogde doelgroep. Er is door de aanvrager een keuze gemaakt tussen de verschillende appartementen gericht op eenzelfde doelgroep. Zoals meegedeeld tijdens de eerste hoorzitting betreft het hier een project van "beschermd wonen", bestemd voor een publiek van jong gepensioneerden die in een beschermde omgeving wensen te wonen. Dit is de reden dat er bijna overal 2 slaapkamers zijn, een hoofdslaapkamer en een logeerkamer & bureauimte. Het is dan ook redelijk dat de opbouw van de appartementen vrij gelijkaardig is. In de onmiddellijke omgeving zijn er allerlei types en soorten van woningen beschikbaar, gaande van kleine sociale woningen en gewone appartementen via de modale viergevelwoningen en appartementen tot zeer grote en exclusieve villa's in parktuinen. Het is dus duidelijk dat op een vrij kleine afstand de volledige doorsnede van de bevolking vertegenwoordigd is in Erps-Kwerps.*

*Dat het appartement op het souterrain niveau niet kwaliteitsvol zou zijn, is betwistbaar. Het appartement in het souterrain is eerder bedoeld als conciërgewoning. Vandaar dat dit 2-*

*slaapkamer appartement een kleinere oppervlakte heeft ( $\pm 106\text{m}^2$ ) en dat het geringere contact met de tuin geen probleem hoeft te zijn. Dit appartement heeft ramen op de drie windrichtingen oost, zuid en west, waardoor het door de kleinere ramen direct zonlicht kan hebben gedurende de ganse dag.*

*j) Ten slotte kunnen in toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De afstand tot de naastliggende bebouwing is erg ruim, meer bepaald ca. 65m ten opzichte van de rechterbuur (Engerstraat nr. 144), ca. 75m ten opzichte van de linkerbuur (Engerstraat nr. 160) en bijna 100m ten opzichte van de achterbuur (Sparrenhof nr. 13), zodat bezwaarlijk sprake kan zijn van hinderlijke inkijken of schending van privacy, zelfs met de beoogde 4 verdiepingen. Inzake de cultuurhistorische aspecten wordt verwezen naar het uitgebreid voortraject dat doorlopen werd met de voor deze specifieke materie bevoegde instantie en het uitgebreide gemotiveerde gunstig advies dat zij uitbrachten voor de voorliggende aanvraag. Het beschermd dorpsgezicht wordt voldoende gevrijwaard door dit project.*

*Door de inplanting van de aanbouw achter de villa in de zuidhoek van het terrein en door te werken in de hoogte voorziet het project in een compact ruimtegebruik, zodat de bestaande parktuin maximaal gevrijwaard blijft. Wat het bodemreliëf betreft voorziet de aanvraag enkele wijzigingen in functie van de toegankelijkheid van het appartementsgebouw en in functie van het herstel en de heropwaardering van de parktuin. Dit is aanvaardbaar. Qua impact op de mobiliteit ten slotte worden geen problemen verwacht met de aansluiting op de Engerstraat, die de extra vervoersbewegingen van het beoogde appartementsgebouw wel aankan. Daarnaast wordt de extra parkeerdruk volledig op het eigen terrein opgevangen. De ondergrondse parkeergarage bevat 14 autostaanplaatsen, wat zeker voldoende is voor 8 appartementen.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning omwille van volgende redenen::*

- het voorliggend project tot verbouwing en uitbreiding van de bestaande villa Castel Jalou met in totaal 8 appartementen is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- de optie om een uitbreiding tegen de villa aan te bouwen is vanuit ruimtelijk standpunt te verantwoorden; doordat de bebouwing zich dan beperkt tot een compact geheel in de zuidhoek van het terrein blijft de parktuin maximaal gevrijwaard;*
- het voorliggend dossier kwam tot stand na een lang en nauw overlegtraject met Onroerend Erfgoed; de concrete plannen werden ontworpen volgens hun richtlijnen en vereisten, niet alleen voor wat betreft de plaats van de inplanting van de aanbouw maar ook voor wat betreft het volume, de bouwstijl en de architecturale detaillering van deze aanbouw evenals de restauratie van de bestaande villa en de heropwaardering van de parktuin;*
- het Agentschap Onroerend erfgoed gaf een uitgebreid gemotiveerd gunstig advies uit;*
- het beschermd dorpsgezicht van de Engerstraat blijft voldoende gevrijwaard door het voorliggend project; de aanbouw staat in verhouding tot de bestaande villa en wordt uitgevoerd in een sobere architectuur, zodat de bestaande villa haar specifieke karakter en uitstraling blijft behouden binnen het straatbeeld;*
- de uitbreiding is eveneens ontworpen met voldoende respect voor de parktuin, die als gemeenschappelijke buitenruimte zeker een meerwaarde betekent voor de woonkwaliteit van alle toekomstige bewoners.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing.

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

##### **A. Ernstige middelen**

##### **A1. Eerste middel**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel de schending aan van artikelen 4.3.1 § 1, 1°, b), 4.3.1 § 2, 1°, 4.3.4 en 4.7.23 § 1 VCRO, samen gelezen met artikel 1.1.4 VCRO, artikel 11 § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, artikelen 6.4.3 en 6.4.4 § 2 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna: het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013), het ministerieel besluit van 30 mei 2013 houdende bescherming als dorpsgezicht van een ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat te Kortenberg (Erps-Kwerps), artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel en van het gezag van rechterlijk gewijsde.

1.1

In een eerste middelonderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat de schaal van de aanbouw te overheersend is ten opzichte van de bestaande villa. De aanbouw heeft een aanzienlijk grotere oppervlakte dan de bestaande villa, waardoor de bewoonbare oppervlakte meer dan verdubbelt ten opzichte van de huidige situatie. Zij telt maar liefst vier bouwlagen, evenveel als de bestaande villa, en bereikt op haar hoogste punt een hoogte van 14,07m. De aanbouw steekt aan de linkerkant nog eens zo'n 2,30m uit ten opzichte van het volume van de bestaande villa.

De verzoekende partijen menen dan ook dat de schaal van de aanbouw minstens even, indien niet meer, gedimensioneerd is als de schaal van de bestaande villa, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de uitstraling van de historische villa, die toch centraal zou moeten staan binnen het beschermd dorpsgezicht.

De verzoekende partijen stellen verder dat de vergunde aanbouw niet beantwoordt aan de ruimtelijke visie zoals ontwikkeld in hun omgevingsanalyse. Deze mag dan wel geen verordenende of verbindende kracht hebben, binnen het kader van een beschermd dorpsgezicht waarbij bovendien de GECORO en de eerste verzoekende partij in eerste aanleg uitdrukkelijk heeft verwezen naar de omgevingsanalyse, zou een zorgvuldige en redelijke overheid deze in haar beoordeling hebben betrokken. Dit is *in casu* niet gebeurd.

De bestreden beslissing bevat slechts een summiere beoordeling op basis van de overwegingen uit het nieuw gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. Het grenst volgens de verzoekende partijen aan het ongelooflijke dat de verwerende partij oordeelt dat de schaal van de aanbouw voldoende getoetst is aan de goede ruimtelijke ordening gelet op de motieven hieromtrent zoals uiteengezet door de bezwaarindiener tijdens het openbaar onderzoek, de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij hecht teveel belang aan het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, dat slechts louter een adviesinstantie is vanuit een zeer specifiek beleidsdomein en specifieke invalshoek. Dit agentschap is niet de vergunningverlenende overheid die de aanvraag in zijn geheel, rekening houdend met alle ruimtelijk relevante aspecten, beoordeelt. Door niet veel meer te doen dan zich aan te sluiten bij het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, niet zozeer alleen voor wat betreft de onroerend erfgoedaspecten, maar voor wat betreft de volledige toets aan de goede ruimtelijke ordening, miskent de verwerende partij zowel de rol van het agentschap als adviesinstantie binnen een specifiek beleidsdomein als haar eigen rol als vergunningverlenende overheid.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat het andersluidend standpunt van het agentschap Onroerend Erfgoed en de verwerende partij ingaat tegen de feitelijkheden van het dossier en neerkomt op het ontkennen van de evidente realiteit. Zij minimaliseren de hoogte van de aanbouw die in werkelijkheid 'amper' lager uitvalt dan de hoogte van de bestaande villa en met haar hoogste punt van 14,07m overduidelijk aansluit bij de hoogte van de bestaande villa. Minstens biedt deze bewering geen afdoende antwoord op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Met deze houding schendt de verwerende partij eveneens het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 7 november 2017 van de Raad. In het licht van dit vernietigingsarrest is eveneens het advies van het agentschap kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

## 1.2

Wat betreft de relatie tussen de bestaande villa en de parktuin, citeren de verzoekende partijen in een tweede middelonderdeel het standpunt hieromtrent van de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO, de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Aan de hand van foto's, simulaties en plannen trachten de verzoekende partijen aan te tonen dat de relatie tussen de historische villa en de parktuin volledig wordt teniet gedaan.

De bewering van het agentschap Onroerend Erfgoed, daarin bijgetreden door de verwerende partij, dat de impact van de nieuwbouw op de parktuin beperkt blijft en dat de tuin slechts een beperkte erfgoedwaarde heeft op de plaats van de nieuwbouw, is niet van aard om de geformuleerde



bezwaren te weerleggen. Het cruciale punt volgens de verzoekende partijen is dat de bestaande zichten vanuit de villa grotendeels beknot zullen worden.

In zijn vernietigingsarrest van 7 november 2017 heeft de Raad hierin ondubbelzinnig standpunt ingenomen waar de verwerende partij gewoon aan voorbijgaat en opnieuw uitsluitend de impact op de parktuin op zichzelf beoordeelt. Ook het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed is in dit opzicht kennelijk onredelijk. Uit de bezwaren geuit door de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO, de eerste verzoekende partij, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de Raad blijkt precies dat door de vergunde nieuwbouw het onlosmakelijke geheel tussen de villa en de parktuin verbroken wordt en de parktuin niet langer zal fungeren als een verlengstuk van de villa.

Het is voor de verzoekende partijen dan ook onbegrijpelijk en kennelijk onredelijk dat het agentschap Onroerend Erfgoed besluit dat de erfgoedwaarde van 'villa in het park' behouden blijft. Minstens kon de verwerende partij voor de beoordeling van de impact van de nieuwbouw op de relatie tussen de historische villa en de bijhorende parktuin niet voortgaan op het advies van het agentschap, nu dit aspect helemaal niet beoordeeld wordt in het advies. Het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 7 november 2017 van de Raad werd eveneens geschonden.

### 1.3

Inzake de architectuur van de aanbouw in vergelijking met de bestaande villa zetten de verzoekende partijen in hun derde middelonderdeel uiteen dat deze gebrekkige link en niet-kwaliteitsvolle architectuur werd geopperd door de bezwaarindiener, de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het belang van de architectuur wordt eveneens aangehaald in de omgevingsanalyse van de gemeente Kortenberg.

De verwerende partij beoordeelt dit aspect opnieuw uiterst summier in de bestreden beslissing en verwijst gewoon naar de beoordeling in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. Het volstaat niet om te overwegen dat de aanbouw zich verticaal geleedt, dezelfde maatvoering als die van de villa hanteert (maar met weglating van de decoratie) en dat de gevelmaterialen aansluiten bij de villa, om te besluiten dat deze aanbouw architecturaal bestaanbaar is met een historische 'Belle Epoque' villa, terwijl zoveel andere betrokkenen de architecturale bestaanbaarheid precies in twijfel hebben getrokken.

Op impliciete wijze bevestigt het agentschap Onroerend Erfgoed dat gekozen is voor een moderne passe-partout-stijl zoals de bezwaarindiener het formuleert of 'een soort van hedendaagse kopie van de villa, doch zonder karakter' zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het formuleert. Hiermee heeft het agentschap de architecturale kwaliteit van de aanbouw en de impact hiervan op de bestaande historische villa kennelijk onzorgvuldig beoordeeld. Dit maak het advies onwettig, wat op zijn beurt de bestreden beslissing onwettig maakt die namelijk voor de beoordeling van de architecturale verschijning van de vergunde aanbouw volledig steunt op dit advies.

### 1.4

In een vierde middelonderdeel voeren de verzoekende partijen nog aan dat de schaal en de architectuur van de aanbouw ook de homogeniteit en de kwaliteit van het ruimtelijk weefsel van het beschermde dorpsgezicht verstoren. Zij citeren hierbij het standpunt van de bezwaarindiener, het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (kritiek die door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt hernomen in zijn tweede ongunstig verslag) en de Raad.

Ondanks het vaststaand gegeven dat de vergunde nieuwbouw aan de linkerzijde 2,31m uitsteekt ten opzichte van de voorgevel van de bestaande villa en ondanks de duidelijke beoordeling op dit

punt door de Raad, oordeelt het agentschap Onroerend Erfgoed dat de erfgoedwaarde van 'villa in het park' behouden blijft. De verwerende partij beoordeelt dit element in het geheel niet in de bestreden beslissing.

De beoordeling van het agentschap Onroerend Erfgoed is volgens de verzoekende partijen kennelijk onredelijk en onzorgvuldig. Wanneer de stedenbouwkundige plannen duidelijk aangeven dat de aanbouw, die vier volwaardige bouwlagen telt, 2,31m zal uitsteken aan de linkerzijde alwaar zij een kroonlijsthoogte bereikt van 12,04m en een nokhoogte van 14,07m, kan het agentschap niet redelijk besluiten dat deze aanbouw vanuit de Engerstraat het zicht op de bestaande villa en het beschermde dorpsgezicht niet zal verstoren.

In de mate de bestreden beslissing steunt op dit advies van het agentschap, is zij ook onwettig. In de mate dat dit niet het geval is, ontbreekt elke beoordeling dienaangaande in de bestreden beslissing.

## 2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de eerste drie middelonderdelen en meent dat de verzoekende partij met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling beoogt van de aanvraag door de Raad. Door de opgeworpen middelonderdelen toch te onderzoeken, zou de Raad in de plaats van de verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kan worden verleend, waartoe de Raad niet bevoegd is.

### 2.1

Ten gronde stelt de verwerende partij dat het gegeven dat de verzoekende partijen een andere inhoudelijke beoordeling geven aan de aanvraag, niet *ipso facto* betekent dat de verwerende partij de aanvraag kennelijk onredelijk en onzorgvuldig heeft beoordeeld. De verzoekende partijen zetten weliswaar uiteen waarom de schaal van het project volgens haar onaanvaardbaar is, maar stellen op geen enkel ogenblik dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou hebben beoordeeld. Dat de verwerende partij niet motiveert waarom het standpunt van de bezwaarindiener niet wordt bijgetreden, houdt geenszins een schending in van de motiveringsplicht.

### 2.2

Wat betreft het tweede middelonderdeel, stelt de verwerende partij opnieuw dat de verzoekende partijen geen kennelijke onredelijkheid aantonen.

Voor de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte zijn twee opties mogelijk: ofwel een aanbouw rechtstreeks aan de villa, ofwel een nieuwbouw volledig los van de villa elders op het domein. In voorliggend dossier werd door de tussenkomende partij, in samenspraak met het agentschap Onroerend Erfgoed, gekozen voor de eerste optie, namelijk een aanbouw achter de villa. Deze optie heeft als grootste pluspunt dat de bebouwing zich beperkt tot een compact geheel waardoor de parktuin maximaal gevrijwaard blijft. Mocht het al zo zijn dat de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin verstoord wordt door de aanbouw – *quod non* – dan weegt dat gegeven in ieder geval niet op tegen het feit dat, door te kiezen voor de huidige optie, de parktuin maximaal gevrijwaard blijft.

Dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening houdt met de adviezen van de gemeentelijke erfgoedcommissie, de GECORO en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, houdt geenszins een schending in van de motiveringsplicht. Het agentschap Onroerend Erfgoed is namelijk specifiek bevoegd voor het toezicht op de bescherming van de beschermde dorpsgezichten, waaronder ook het ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat. De

verwerende partij mag er dan ook redelijkerwijze van uitgaan dat het agentschap het beste geplaatst is om te oordelen of het beschermde dorpsgezicht aan de Engerstraat voldoende gevrijwaard blijft.

### 2.3

Inzake het derde middelonderdeel stelt de verwerende partij opnieuw dat er geenszins een schending van de motiveringsplicht voorligt. De beoogde aanbouw is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Het ontworpen volume staat qua schaal in verhouding tot de bestaande villa en is voldoende architecturaal gelinkt aan dit bestaande gebouw. Doordat de aanbouw lager blijft dan de villa, achter de villa staat en een smaller verbindingsvolume heeft is deze nieuwe uitbreiding ondergeschikt aan de villa. Ook de sobere en onopvallende architectuur van deze aanbouw zorgt ervoor dat de aandacht niet van de villa wordt afgeleid. Tegelijkertijd wordt er voldoende gerefereerd naar de bestaande architectuur door onder andere de verticale geleding in de ontworpen gevels, de hoge sokkel, de dakvorm en de specifieke materiaalkeuze. Bovendien zal de aanbouw, door de omliggende reeds aanwezige en nog voorziene bijkomende doorgroening met hoogstambomen, nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de straatzijde.

### 2.4

Wat betreft het vierde middelonderdeel, stelt de verwerende partij dat het agentschap Onroerend Erfgoed van oordeel was dat de voorzijde van de villa behouden moest blijven en dat de uitbreiding aan de achterzijde diende te worden voorzien. De achterbouw moest kleiner zijn dan de villa, erachter verscholen liggen en in een stijl worden gebouwd die aansluit bij de villa, zonder een eyecatcher te zijn. In overleg met het agentschap werd dan ook geopteerd om achteraan de villa een stuk aan te bouwen, zo blijft ook de parktuin maximaal gevrijwaard en kon het onderhoud ervan worden verdeeld over de verschillende bewoners.

Het is de verwerende partij onduidelijk in welke zin de andersluidende standpunten van de eerste verzoekende partij, de GECORO en de gemeentelijke erfgoedcommissie zwaarder zouden moeten doorwegen dan de ondertussen twee positieve adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed dat specifiek bevoegd is voor toezicht op de bescherming van de beschermde dorpsgezichten. Dat het advies van het agentschap zo kort is, is niet abnormaal aangezien het project vooraf tot in de kleinste details met het agentschap is doorgesproken.

### 3.1

De tussenkommende partij wijst vooreerst op het gegeven dat de verwerende partij veel minder appreciatiemarge heeft dan de verzoekende partijen voorhouden. Het feit dat voor een aanbouw werd gekozen is een doorn in het oog van de verzoekende partijen die van in den beginne een losgekoppeld gebouw verkozen verder in de tuin. De verzoekende partijen kunnen zich niet verzoenen met het feit dat de verwerende partij een ander opportuniteitsoordeel heeft gemaakt dat samenvalt met het weldoordachte oordeel van het agentschap Onroerend Erfgoed. De verzoekende partijen hebben middels de omgevingsanalyse, die er nog niet was ten tijde van de aanvraag, te kennen gegeven wat zij verkiezen: een losgekoppelde nieuwbouw in contrasterende stijl.

Het is niet zo dat de verwerende partij moet antwoorden op alle grieven. De bestreden beslissing neemt uitdrukkelijk akte van het vernietigingsarrest van de Raad en motiveert vervolgens zeer uitgebreid en antwoordt nagenoeg uitdrukkelijk op alle grieven.

### 3.2

Verder benadrukt de tussenkommende partij nog dat het beschermde dorpsgezicht *in casu* de gevel van de villa betreft. De bescherming noopt er dus vooral toe om het zicht van de Engerstraat als geheel te beschermen. De verwerende partij stelt dat de nieuwbouw vanop de straatkant niet of

nauwelijks zichtbaar zal zijn. Om het aanzicht van de villa te beschermen moet de nieuwbouw dus achter de villa verscholen zitten. De verwerende partij stelt echter ook vast dat de nieuwbouw niet in de tuin kan of mag geplaatst worden. De zogenaamde “tweede optie” die de verzoekende partijen naar voren schuiven - een nieuwbouw in de tuin, los van de villa - is dus geen werkelijke optie. De verwerende partij kiest dan ook voor de aanbouw, omdat een afgescheiden nieuwbouw afbreuk zou doen aan het “belangrijkste historische en socio-culturele kenmerk” van het te beschermen goed, namelijk de tuin en de verwerende partij erkent dat het agentschap Onroerend Erfgoed een vrijwaring van het park eist. Daarmee heeft de verwerende partij voldoende gemotiveerd waarom de visie van de verzoekende partijen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt niet kan worden bijgetreden. Zoveel mogelijk een aanbouw in de hoogte is, gegeven de locatie, vereist vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening en gelet op de bescherming van het landgoed.

De tussenkomen partij moest in het aangevraagde zorgen voor:

- een minimum aantal appartementen van een minimale bewoonbare oppervlakte;
- op een zo klein mogelijke totaaloppervlakte voor het hele gebouw;
- verscholen achter de villa;
- doch vastgehecht aan die villa.

Daarmee heeft de verwerende partij niet alleen voldoende gemotiveerd waarom de aanbouw er qua indeling, oppervlakte en volume uit ziet zoals hij er uit ziet, maar tevens waarom dit noodzakelijk is, gelet op de economische haalbaarheid en de te bieden bescherming.

De tussenkomen partij merkt ook op dat een negatief advies van het agentschap Onroerend Erfgoed ervoor zorgt dat de tussenkomen partij geen stedenbouwkundige vergunning kan krijgen. Het is dus absoluut noodzakelijk dat de eisen van het agentschap worden gevolgd.

De verzoekende partijen willen volgens de tussenkomen partij dat enkel en alleen dat hun visie wordt gevolgd. De verwerende partij ziet echter in dat er meer overwegingen te maken zijn in het kader van de beoordeling naar goede ruimtelijke ordening. Enerzijds moet het agentschap worden gevolgd, zoniet volgt een veto, anderzijds wil de verwerende partij dat het landgoed effectief beschermd wordt, hetgeen een economische haalbaarheid impliceert.

### 3.3

Wat betreft de impact van de aanbouw op het hoofdgebouw, voegt de tussenkomen partij nog toe dat het eventuele zicht vanuit de villa op de tuin geen afdoende weigeringsgrond is. Slechts het dorpsgezicht is beschermd en de enige manier om dit in stand te houden is het bewerkstelligen van een aanbouw op deze plaats en in deze grootteorde.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat er verkeerdelijk vanuit dat de grootte van de aanbouw de enige maatstaf is die tot onder- of bovengeschiedtheid kan leiden. Zeker is dat zowel wat betreft de diepte en hoogte, de aanbouw ondergeschikt is aan en kleiner dan het bestaande hoofdvolume. Aan de hand van cijfermateriaal voert de tussenkomen partij aan dat het grondoppervlak van de oude villa groter blijft dan het grondoppervlak van het nieuwe deel en van de totale oppervlakte van het volledige landgoed zelfs minder dan 1% oppervlakte meer wordt ingenomen door de geplande werken. Stellen dat de aanbouw groter is in oppervlakte dan de bestaande woningen, mist dan ook feitelijke grondslag.

Bovendien is het niet louter een kwestie van absolute cijfers, dan wel van het subjectieve zicht dat het totale gebouw geeft aan de toeschouwer. Niettegenstaande het feit dat de aanbouw reeds aanzienlijk minder hoog is dan de bestaande villa, wordt dit nog eens extra in de verf gezet door het spel van verschillende hoogtes en versieringen in de daken. Er is een hoogteverschil tussen

het hoogste dakpunt van de villa enerzijds en de nokhoogte van het verbouwde gedeelte van het gebouw anderzijds van 4,15m en als het oude metalen ornament inbegrepen wordt bedraagt dit hoogteverschil zelfs 6,18m.

De tussenkomende partij benadrukt dat er gewerkt is met verschillende accenten voor de aanbouw, waardoor deze visueel geminimaliseerd wordt tegenover de op de voorgrond meer dominant aanwezige bestaande villa.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt ten onrechte dat de tussenkomende partij uit het oog verliest dat de uitbouw wel zichtbaar zal zijn van op de straat, nu zij aan de linkerzijde circa 2,31m zal uitsteken ten opzichte van de gevel van de bestaande villa. Dit onderdeel mist volgens de tussenkomende partij feitelijke grondslag, nu de uitsprong slechts 1,54m is ten aanzien van de volledige buitenlijn van het gebouw. De enige (verwaarloosbare) uitsprong was een absolute vereiste van het agentschap Onroerend Erfgoed omdat op deze manier het gebouw minder ingrijpend aanwezig is in de parktuin en tegelijkertijd zo goed als onzichtbaar is vanuit het straatbeeld langs de parkzijde.

De verzoekende partijen leveren volgens de tussenkomende partij geen enkele precieze kritiek op de doorslaggevende motieven die tot de stedenbouwkundige vergunning hebben geleid, maar beperken zich tot algemene kritiek, hetgeen onvoldoende is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de bestreden beslissing onvoldoende en niet zorgvuldig gemotiveerd is op het vlak van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van 7 november 2017.

In het bijzonder voeren zij met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan dat de schaal van de aanbouw te overheersend is ten opzichte van de bestaande villa (eerste onderdeel), dat de aanbouw de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin verstoort (tweede onderdeel), dat de architectuur van de aanbouw een onvoldoende link heeft met de architectuur van de historische villa (derde onderdeel) en dat de schaal en de aanbouw het beschermde dorpsgezicht verstoren (vierde onderdeel).

2.

De verwerende partij betwist in de eerste plaats de ontvankelijkheid van de eerste drie middelonderdelen en voert aan dat de verzoekende partijen hiermee een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag zouden beogen, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De exceptie wordt verworpen. De verzoekende partijen roepen immers in essentie in dat de bestreden beslissing niet afdoende en zorgvuldig gemotiveerd is op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit betreft in essentie wettigheidskritiek en geen opportunitetskritiek. De Raad kan dan ook recht doen op het middel zonder zich in de plaats van de verwerende partij te stellen. De geviseerde middelonderdelen strekken, anders dan de verwerende partij voorhoudt, dan ook niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag.

3.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“  
...

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

”  
...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 besluit is kunnen komen.

4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening 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. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij het hernemen van het dossier nogmaals andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is.

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw een beslissing neemt, dient zij het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen. Zij dient hierbij bovendien rekening te houden met het gezag van gewijsde van dit vernietigingsarrest van 7 november 2017. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak.

5.

De aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding van een bestaande villa uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw en maakt deel uit van een als dorpsgezicht beschermd ensemble van landhuizen en villa's aan de Engerstraat (M.B. 30 mei 2013). Concreet beoogt de aanvraag de verbouwing van de bestaande villa en herindeling in 4 appartementen in combinatie met de aanbouw van een nieuw volume met eveneens 4 appartementen en met een ondergrondse garage.

In het vernietigingsarrest van de Raad van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0209 werd de stedenbouwkundige vergunning van 26 november 2015 vernietigd, om reden dat de verwerende partij haar beslissing op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en het beschermingsbesluit niet afdoende en zorgvuldig heeft gemotiveerd in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad tilde er daarbij zwaar aan dat de verwerende partij zich daarbij steunde op het gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, maar dat dit advies op zijn beurt helemaal niet gemotiveerd was.

De beroepsprocedure werd hernomen en het agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 29 maart 2018 nogmaals een gunstig advies verleend, ditmaal wel omstandig gemotiveerd. Het agentschap stelt als volgt dat de aangevraagde handelingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de villa met parktuin als dorpsgezicht:

“ ...

**Erfgoedwaarden van de bescherming**

*Het ensemble van villa's langs de Engerstraat is beschermd als dorpsgezicht vanwege de historische en sociaal-culturele waarde. Het betreft een zeldzaam en bijzonder representatief voorbeeld van de rijke wooncultuur van adel en gegoede burgerij uit de periode ca 1875. De als residentiële tweede verblijfplaats opgetrokken of omgevormde villa's behouden grotendeels de oorspronkelijk ruim bemeten tuinomkadering met voornamelijk laat-landschappelijke tuinaanleg, alsook dienstwoningen, remises en stallen. Het geheel heeft een sociaal-culturele waarde als illustratief voorbeeld van de ontwikkeling van Erps-Kwerps.*

*“Villa Alice” werd rond 1895 opgetrokken door generaal Jean-Baptiste Meiser. Het is een eclectisch, neo-traditioneel en cottage geïnspireerd ‘Kasteeltje’ op onregelmatige plattegrond, beduidend meer picturaal uitgewerkt dan andere villa's en gekenmerkt door een verspringend volume van twee bouwlagen en een souterrain onder gecombineerde (kunst)leien bedaking met fraaie dakkapellen en een torentje, voorzien van erkers en balkons. De gevel is picturaal uitgewerkt door houten windborden en kroonlijsten op klossen en uitgelengde consoles en smeedijzeren spitsbekroningen. De volumes werden in de loop der jaren licht aangepast in een aansluitende stijl. De villa is vrij kort aan de straat ingeplant en bewaarde een bijgebouwtje. Het interieur van de villa werd in het verleden grondig gewijzigd en heeft geen bijzondere erfgoedwaarde.*

*Net zoals de meeste landhuizen en villa's in het dorpsgezicht is villa Alice voorzien van een ruime lusttuin in laat-landschappelijke stijl. De tuin wordt beschouwd als een verlengstuk van het buitenverblijf en vormt dan ook één onlosmakelijk geheel met de villa. In de tuin bleven een aantal belangrijke elementen bewaard zoals de typische reliëfvormen (bv de lichte glooiingen, heuveltjes), delen van de wegen- en padenstructuur en de vijver met*

*brugje die een belangrijk element vormt in de tuin. Opvallend zijn ook de beplantingen, die destijds zorgvuldig werden uitgekozen om de lusttuin een aangenaam karakter te geven.*

### **Doelstelling van de bescherming:**

*Het doel van de bescherming is om de erfgoedwaarden van het beschermde dorpsgezicht te behouden en te herstellen. Voor de villa betekent dit het behoud en/of herstel van de oorspronkelijke gesloten dakvorm met typische torentjes, dakvenster en dakkapellen; de gevelordonnantie, - ritmiek en gabariet, de gevelafwerking, en – detaillering, de oorspronkelijke materialen, het schrijnwerk en de kroonlijsten.*

*Voor de tuin werd het behoud van de lusttuin in al haar aspecten voorop gesteld. De restauratie van bestaande waardevolle elementen en het herstel van tuingedeelten die aangetast werden wordt beoogd. Van belang is onder andere het beheer van de dendrologische collectie, het openhouden van zichten en perspectieven, het respecteren van de aangelegde reliëfverschillen, de restauratie van constructies enzovoort.*

*De inbreng van nieuwe elementen mag de aanwezige erfgoedwaarden niet aantasten. De open ruimte rondom de bebouwing met de typische laat-landschappelijke park- en tuinaanleg zijn het belangrijkste historische en sociaal-culturele kenmerk van het beschermde dorpsgezicht. De typologie van een villa in een ruime omringende lusttuin dient bewaard en gerespecteerd te worden. De villa moet dus het dominant element in de tuin blijven.*

### **Beoordeling van het project**

*Het project voorziet het behoud en renovatie van de villa naast een uitbreiding achteraan. In het eerste overleg met de architect werd gesteld dat een uitbreiding van het bestaande volume mogelijk is voor zover deze ondergeschikt blijft aan de historische villa.*

*Het ingediend voorstel voorziet een uitbreiding achteraan de villa die kleiner is dan het hoofdgebouw met een diepte van 10.00 m. De bouwhoogte en kroonlijsthoogte zijn lager dan het hoofdgebouw waardoor de villa dominant blijft. Naast een ondergeschikt volume dient de nieuwbouw zich verticaal te geleiden om zo architecturaal een samenhang te creëren met de bestaande bebouwing. De nieuwbouw past zich in de omgeving van het dorpsgezicht in en blijft ondergeschikt aan de villa. Dezelfde maatvoering (raamopeningen, sokkel) als van de villa werd gebruikt echter met weglating van de decoratie. Ook de gevelmaterialen sluiten aan bij de villa. De nieuwbouw wordt als uitbreiding opgetrokken bij de villa zodat de impact op de tuin beperkt blijft.*

*De verbinding van de villa met de nieuwbouw mag geen massieve verbinding zijn, opdat de villa als historisch volume herkenbaar blijft.*

*Op de plaats waar de uitbreiding is voorzien, heeft de tuin slechts beperkte erfgoedwaarde. Daarom is de nieuwbouw hier aanvaardbaar.*

*De erfgoedwaarde van 'villa in het park' blijft behouden: door de inplanting achter het bestaande gebouw verstoort de nieuwbouw het zicht vanuit de Engerstraat niet. De toegang tot de parking bevindt zich links van de villa, de impact op de tuin is hierdoor heel beperkt. Daar waar de ondergrondse parking is voorzien, is op dit ogenblik een graszone voorzien. Deze wordt hersteld boven de ondergrondse parking.*

*Tijdens de besprekingen werd een volledig inrichtingsplan en beheersvisie van de omkaderende tuin in het dossier voorzien om een volledige afweging te kunnen maken. Naast de nieuwbouw met ondergrondse parking wordt de volledige tuin ook aangepakt. In het dossier staat dat zowel het betonnen brugje, de metalen brug als de kunstmatige bron worden gerestaureerd naast de landschapselementen waardoor de erfgoedwaarden in de tuin hersteld worden en de tuin één samenhangend geheel vormt met de villa en de uitbreiding.*



## **GUNSTIG**

*De aangevraagde handelingen worden gunstig geadviseerd omdat zij geen afbreuk doen de bescherming. (En dus niet in strijd zijn met de bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroerenderfgoedbesluit en/of de individuele bepalingen in het beschermingsbesluit). Dit advies geldt als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.*  
..."

Hiertegenover staat dat de gemeentelijke erfgoedcommissie en de GECORO de aanvraag in eerste aanleg ongunstig hebben geadviseerd, en dat de eerste verzoekende partij in eerste aanleg de stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd om reden dat de aanbouw te overheersend is ten opzichte van de bestaande villa('s) en dat de bestaande villa door de aanbouw nog slechts een zeer beperkte relatie met de parktuin heeft.

Bij het hernemen van het dossier heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 7 mei 2018 opnieuw geadviseerd om het beroep van de tussenkomende partij te verwerpen en de vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde dat de beoogde aanbouw onvoldoende aansluit bij de bestaande architectuur van de villa Castel Jalou en van de omliggende bestaande waardevolle bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht, en wel om de volgende redenen:

- De schaal van de aanbouw is te groot: de aanbouw zou immers in oppervlakte zelfs groter zijn dan de bestaande villa waardoor er geen sprake meer is van een aanbouw maar wel van een tweede hoofdgebouw achter het bestaande hoofdgebouw. Daarenboven is de hoogte van de aanbouw ook overdreven: het nieuwe gedeelte links achter de villa sluit qua hoogte volledig aan op het bestaande gebouw; het volume daarachter is iets lager (ca. 1,40m) doch bestaat eveneens uit 4 volwaardige bouwlagen. Door de imposante aanbouw wordt de villa haast zelf weggedrukt zeker langs de achterzijde. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gelet op de kroonlijsthoogte ook te krap.
- De voorziene uitbreiding heeft geen of maar een zeer beperkte architecturale link met de bestaande villa en vormt geen meerwaarde voor de bestaande villa Castel Jalou. Er dient ofwel volledig te worden aangesloten op de architectuur van de bestaande villa, zodat de uitbreiding echt één uniform geheel vormt met het hoofdgebouw, ofwel wordt er gewerkt met contrasterende architectuur die zich respectvol onderscheidt van het bestaande oude gebouw. Het aangevraagde is geen beiden en de uitbreiding vormt geen meerwaarde voor de bestaande villa.
- Doordat de aanbouw bijna even breed en even hoog is als de villa en ingeplant op amper 4,50m van de achtergevel van de villa, worden de zichten op de parktuin vanuit de villa aanzienlijk belemmerd.
- In bijkomende orde omvat het ontwerp geen variatie in de appartementen, beschikken de vier appartementen in de villa niet over een kwalitatieve buitenruimte en kunnen er in het bijzonder ook vragen gesteld worden inzake de woonkwaliteit van het appartement op niveau van het souterrain in de villa.

6.

De verwerende partij beslist om de vergunning te verlenen en overweegt, in overeenstemming met het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, dat het beschermd dorpsgezicht van de Engerstraat voldoende gevrijwaard blijft door het voorliggend project. De aanbouw staat in verhouding tot de bestaande villa en wordt uitgevoerd in een sobere architectuur, zodat de bestaande villa haar specifieke karakter en uitstraling blijft behouden binnen het straatbeeld.

De verwerende partij overweegt onder meer als volgt:

“ ...

*Naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad werd een nieuw advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Die verleende op 5 april 2018 opnieuw een gunstig advies. In dit gemotiveerd advies wordt een uiteenzetting gedaan van het doel van de bescherming en een beoordeling van het project met de nieuwe aanbouw in relatie met de bestaande tuin en in relatie met het beschermde dorpsgezicht:*

#### **“Beoordeling**

**(...)**

*Het project voorziet het behoud en renovatie van de villa naast een uitbreiding achteraan. In het eerste overleg met de architect werd gesteld dat een uitbreiding van het bestaande volume mogelijk is voor zover deze ondergeschikt blijft aan de historische villa.*

*Het ingediend voorstel voorziet een uitbreiding achteraan de villa die kleiner is dan het hoofdgebouw met een diepte van 10.00 m. De bouwhoogte en kroonlijsthoogte zijn lager dan het hoofdgebouw waardoor de villa dominant blijft. Naast een ondergeschikt volume dient de nieuwbouw zich verticaal te geleiden om zo architecturaal een samenhang te creëren met de bestaande bebouwing. De nieuwbouw past zich in de omgeving van het dorpsgezicht in en blijft ondergeschikt aan de villa. Dezelfde maatvoering (raamopeningen, sokkel) als van de villa werd gebruikt echter met weglating van de decoratie. Ook de gevelmaterialen sluiten aan bij de villa. De nieuwbouw wordt als uitbreiding opgetrokken bij de villa zodat de impact op de tuin beperkt blijft. De verbinding van de villa met de nieuwbouw mag geen massieve verbinding zijn., opdat de villa als historisch volume herkenbaar blijft. Op de plaats waar de uitbreiding is voorzien, heeft de tuin slechts beperkte erfgoedwaarde. Daarom is de nieuwbouw hier aanvaardbaar. De erfgoedwaarde van 'villa in het park' blijft behouden: door de inplanting achter het bestaand gebouw verstoort de nieuwbouw het zicht vanuit de Engerstraat niet. De toegang tot de parking bevindt zich links van de villa, de impact op de tuin is hierdoor heel beperkt. Daar waar de ondergrondse parking is voorzien, is op dit ogenblik een graszone voorzien. Deze wordt hersteld boven de ondergrondse parking. Tijdens de besprekingen werd een volledig inrichtingsplan en beheersvisie van de omkaderende tuin in het dossier voorzien om een volledige afweging te kunnen maken. Naast de nieuwbouw met ondergrondse parking wordt de volledige tuin ook aangepakt. In het dossier staat dat zowel het betonnen brugje, de metalen brug als de kunstmatige bron worden gerestaureerd naast de landschapselementen waardoor de erfgoedwaarden in de tuin hersteld worden en de tuin één samenhangend geheel vormt met de villa en uitbreiding.*

#### **GUNSTIG**

*De aangevraagde handelingen worden gunstig geadviseerd omdat zij geen afbreuk doen aan de bescherming. (En dus niet in strijd zijn met de bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroerend erfgoedbesluit en/of de individuele bepalingen in het beschermingsbesluit). Dit advies geldt als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.*

*h) Zoals duidelijk blijkt uit het advies wordt door de bevoegde instantie deze keer wel een grondige evaluatie gedaan van het project. Hierbij wordt ook een beoordeling gedaan over de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht en of deze voldoende gerespecteerd wordt en over de beoogde uitbreiding en de relatie tussen deze nieuwe aanbouw en het bestaande gebouw. Zo wordt onder meer duidelijk gesteld dat de uitbreiding achteraan kleiner is dan*

*het hoofdgebouw en dat de bouwhoogte en kroonlijsthoogte lager zijn dan het hoofdgebouw. Er wordt duidelijk stelling ingenomen over het feit dat de nieuwbouw ondergeschikt is aan het hoofdvolume. Daarnaast wordt een beoordeling gemaakt van de nieuwbouw en haar architectuur, gevelmaterialen,... Ten slotte wordt gesteld dat de impact van de nieuwbouw op de tuin beperkt blijft en dat erfgoedwaarde van de villa in het park behouden blijft. Het Agentschap concludeert dat de aangevraagde handelingen geen afbreuk doen aan de bescherming. Het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt geacht de nodige expertise in huis te hebben om een dergelijk project te kunnen adviseren. Een groot aantal van de beoordelingsgronden zoals opgenomen in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening houden in dit specifiek geval verband met de erfgoedwaarden van het pand en beschermd dorpsgezicht. Het uitgebreide advies kan dus zeker in aanmerking genomen worden en ook worden bijgetreden.*

*...*

## 6.1

De verzoekende partijen stellen in een eerste onderdeel dat de schaal van de aanbouw te overheersend is in relatie tot de bestaande villa.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid met de bescherming van de villa en parktuin als dorpsgezicht en met de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk verwijst naar het (ditmaal) omstandig gemotiveerde advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 29 maart 2018, dit advies integraal opneemt in haar beslissing en zich daarbij uitdrukkelijk aansluit. Dit advies wijkt in het bijzonder wat betreft de beoordeling van de schaal van de uitbreiding in relatie tot de bestaande villa af van het (eveneens omstandig gemotiveerde) advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar ongunstig advies van mening is dat de schaal van de aanbouw te groot is en “uit respect eerder bescheiden proporties [moet] aannemen”, is het agentschap Onroerend Erfgoed in zijn gunstig advies van 28 maart 2018 van oordeel dat de uitbreiding ondergeschikt blijft aan de historische villa nu deze kleiner is dan het hoofdgebouw met een diepte van 10.00 m en de bouwhoogte en kroonlijsthoogte lager zijn dan het hoofdgebouw waardoor de villa dominant blijft en de verbinding met de villa geen massieve verbinding is waardoor de villa als historisch volume herkenbaar blijft.

De Raad merkt andermaal op dat hij zijn beoordeling van de appreciatie van de impact van de uitbreiding op de erfgoedwaarde van de villa en parktuin en in het bijzonder wat betreft de schaal van de uitbreiding niet in de plaats mag stellen van deze van de vergunningverlenende overheid, en dat hij alleen mag nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij zich bij het nemen van haar beslissing heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij deze correct heeft geïnterpreteerd en op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De Raad is van oordeel dat het in de gegeven omstandigheden op het eerste gezicht niet kennelijk onredelijk kan worden genoemd dat de verwerende partij, die geconfronteerd wordt met twee andersluidende en omstandig gemotiveerde verplicht in te winnen adviezen, zich wat betreft de verenigbaarheid met de erfgoedwaarden en de beoordeling van de cultuurhistorische aspecten van de aanvraag heeft aangesloten bij het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. Door uitdrukkelijk te citeren uit dit advies en door zich de inhoud hiervan uitdrukkelijk eigen te maken, heeft de verwerende partij op het eerste gezicht afdoende gemotiveerd waarom het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt niet wordt gevolgd.

Het eerste onderdeel van het middel is niet ernstig.

## 6.2

De verzoekende partijen voeren in een tweede onderdeel aan dat de (schaal) van de aanbouw ook de bestaande relatie tussen de historische villa en de aansluitende parktuin verstoort. Dit aandachtspunt blijkt uit het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie en de GECORO en werd ook aangehaald door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar ongunstig advies.

Andermaal dient er op gewezen te worden dat de Raad zijn beoordeling van de relatie tussen de bestaande villa en de aansluitende parktuin niet in de plaats mag stellen van deze van de verwerende partij, en dat hij enkel mag nagaan of de verwerende partij binnen de grenzen van de haar toegekende appreciatiebevoegdheid is gebleven.

De Raad kan niet omheen de vaststelling dat de aanbouw de zichten vanuit de bestaande villa naar de parktuin in zekere mate beknot, maar merkt op dat dit inherent is aan de weloverwogen keuze om de uitbreiding bij de bestaande villa te laten aansluiten. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat er twee opties bestaan voor de uitbreiding van de bestaande oppervlakte: ofwel een aanbouw rechtstreeks aan de villa, ofwel een nieuwbouw volledig los van de villa elders op het domein. Zij stelt dat beide opties vanuit ruimtelijk oogpunt verdedigbaar zijn, en dat er in dit geval, in samenspraak met het agentschap Onroerend Erfgoed werd gekozen voor de eerste optie, namelijk de aanbouw achter de villa. Deze optie heeft volgens de verwerende partij als grote pluspunt dat de bebouwing zich beperkt tot een compact geheel in de zuidhoek van het terrein waardoor de parktuin maximaal gevrijwaard blijft.

In het licht van de doelstelling van het beschermingsbesluit, waarbij het behoud van de lusttuin in al haar aspecten werd vooropgesteld, komt het de Raad op het eerste gezicht voor dat de keuze voor deze optie niet kennelijk onredelijk te noemen is.

Het tweede onderdeel is niet ernstig.

## 6.3

In een derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de aanbouw ook een onvoldoende architecturale link heeft met de architectuur van de historische villa.

Zij verwijzen onder meer naar het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin werd gesteld dat de aanbouw werd uitgewerkt “in een soort van hedendaagse kopie van de villa, doch zonder karakter”. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt er in dergelijke context ofwel volledig aangesloten op de architectuur van de villa en vormt de uitbreiding echt één uniform geheel met het hoofdgebouw, ofwel wordt gewerkt met een contrasterende architectuur die respectvol “afsteekt” van het oude gebouw. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is het in voorliggend geval geen van beiden en vormt de uitbreiding geen meerwaarde voor de bestaande villa.

Daartegenover staat dat het agentschap Onroerend Erfgoed in zijn advies van 29 maart 2018 wél positief staat tegen de architecturale uitwerking van de aanbouw. Het agentschap overweegt dat de nieuwbouw zich verticaal dient te geleiden om zo architecturaal een samenhang te creëren met de bestaande bebouwing, dat de nieuwbouw zich inpast in de omgeving van het dorpsgezicht en ondergeschikt blijft aan de villa, dat dezelfde maatvoering (raamopeningen, sokkel) als van de villa werd gebruikt echter met weglating van de decoratie en dat ook de gevelmaterialen aansluiten bij de villa. De verwerende partij sluit zich in de bestreden beslissing uitdrukkelijk aan bij deze beoordeling van de architectuur en gevelmaterialen.

De Raad kan zijn beoordeling van de architectuur niet in de plaats stellen van deze van de verwerende partij, maar kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel nagaan of de verwerende partij binnen de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid is gebleven. Het komt de Raad voor dat het op het eerste gezicht niet kennelijk onredelijk kan worden genoemd dat de verwerende partij zich aansluit bij het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en zodoende dus op gemotiveerde wijze afwijkt van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het derde onderdeel is niet ernstig.

#### 6.4

De verzoekende partijen stellen in een vierde onderdeel tenslotte dat de schaal en de architectuur van de aanbouw de homogeniteit en de kwaliteit van het ruimtelijk weefsel van het beschermde dorpsgezicht verstoren.

De Raad kan enkel vaststellen dat, waar er in het kader van de vorige vergunningsbeslissing geen gemotiveerd advies van het agentschap Onroerend Erfgoed voorlag en evenmin door de verwerende partij een concrete beoordeling van de verenigbaarheid met het beschermingsbesluit werd gemaakt, het agentschap thans wel een omstandig gemotiveerd advies heeft uitgebracht waarin de erfgoedwaarden en de doelstelling van de bescherming uitvoerig werden beschreven en waarin een concrete beoordeling van het project werd gemaakt. Hierin wordt overwogen dat het ensemble van villa's langs de Engerstraat beschermd is als dorpsgezicht vanwege de historische en sociaal-culturele waarde en dat de villa Alice net als de meeste landhuizen en villa's voorzien is van een ruime lusttuin in laat-landschappelijke stijl die werd beschouwd als een verlengstuk van het buitenverblijf en dan ook één onlosmakelijk geheel vormt met de villa. Als doelstelling van de bescherming wordt voor de tuin het behoud van de lusttuin in al haar aspecten vooropgesteld. Bij de beoordeling van de bescherming wordt uitdrukkelijk overwogen dat op de plaats waar de uitbreiding is voorzien, de tuin slechts een beperkte erfgoedwaarde heeft, reden waarom de nieuwbouw hier aanvaardbaar is. Verder wordt overwogen dat de erfgoedwaarde van de "villa in het park" behouden blijft omdat de nieuwbouw door de inplanting achter het bestaande gebouw het zicht vanuit de Engerstraat niet verstoort, dat de toegang tot de parking zich links van de villa bevindt waardoor de impact op de tuin heel beperkt is en dat daar waar de ondergrondse parking is voorzien op dit ogenblik een graszone bestaat die wordt hersteld boven de ondergrondse parking. Tenslotte wordt onder verwijzing naar een volledig inrichtingsplan en beheersvisie overwogen dat de erfgoedwaarden van de tuin worden hersteld. Om deze reden concludeert het agentschap, hierin uitdrukkelijk bijgetreden door de verwerende partij, dat de aangevraagde handelingen geen afbreuk doen aan de bescherming.

Hier dient andermaal opgemerkt te worden dat de Raad zijn beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het beschermingsbesluit niet in de plaats kan stellen van deze van de verwerende partij, maar enkel kan nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend.

De verzoekende partijen geven duidelijk aan dat zij voorstander zijn van een andere uitwerking van de uitbreiding van de bestaande villa. Zij verwijzen naar het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie, waarin een uitbreiding met een meer hedendaagse architectuur, zelfstandiger in het park (bv. losgekoppeld van de villa) werd voorgesteld. De verzoekende partijen tonen op het eerste gezicht evenwel niet aan dat de hier weerhouden optie om, in samenspraak met het agentschap Onroerend Erfgoed, de uitbreiding te laten aansluiten bij de bestaande villa en zo de erfgoedwaarde van de parktuin maximaal te vrijwaren, kennelijk onredelijk is.

Het vierde onderdeel is niet ernstig.

## A.2 Tweede middel

### *Standpunt van partijen*

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 16, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Decreet Natuurbehoud), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat er *in casu* geen natuurtoets werd doorgevoerd door de verwerende partij.

De bestreden beslissing herneemt alleen de bevindingen van de project-m.e.r.-screeningsnota, maar besteedt geen aandacht aan het effect van het vergunde project op de natuurwaarden van de parktuin. De project-m.e.r.-screeningsnota zelf kan volgens de verzoekende partijen niet geacht worden een natuurtoets te bevatten.

Ook de “Beheersvisie Park”, eenzijdig uitgevoerd door een landschapsarchitect, kan bezwaarlijk beschouwd worden als een natuurtoets.

Nochtans drong een natuurtoets zich *in casu* op, nu de oppervlakte van het bewoonbare volume meer dan zal verdubbelen ten opzichte van de bestaande toestand en nu er zich volgens de biologische waarderingskaart “biologisch waardevolle” dan wel “een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen” bevinden op het terrein.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de natuurtoets geen specifieke motiveringsplicht invoert: het feit dat de verwerende partij bij het beoordelen van de aanvraag niet expliciet verwijst naar de natuurtoets, maakt volgens haar geen schending uit van artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud. Het volstaat dat uit het vergunningsbesluit blijkt dat er rekening is gehouden met de effecten van de aanvraag op de natuurwaarden.

De verwerende partij heeft zich aangesloten bij de bevindingen van de project-m.e.r.-screeningsnota en heeft geoordeeld dat de bij de realisatie van de aanvraag geen negatieve milieueffecten te verwachten zijn. De bewering dat de verwerende partij een onzorgvuldige natuurtoets zou hebben uitgevoerd, kan dan ook geenszins worden bijgetreden.

Ondergeschikt merkt de verwerende partij nog op dat de natuurtoets enkel geldt wanneer het risico bestaat op het ontstaan van “vermijdbare schade aan natuurwaarden”; “onvermijdbare schade”, zijnde schade die onvermijdelijk voortvloeit uit een ingreep, valt niet onder het toepassingsgebied. In het kader van de natuurtoets mag een vergunning enkel geweigerd worden wanneer er een milieuvriendelijker alternatief bestaat en de aanvrager dit alternatief niet wil toepassen. Dit is *in casu* niet het geval volgens de verwerende partij.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen in de omschrijving van dit middel bijzonder vaag blijven, en nalaten om uiteen te zetten waarom het bijgevoerde milieueffectenrapport onvoldoende zou zijn.

Bovendien erkennen de verzoekende partijen dat de m.e.r.-screening werd aangevuld door een “beheersvisie”, uitgevoerd door een landschapsarchitect, gespecialiseerd in waardevolle biotopen.

Tevens benadrukt de tussenkomende partij dat het gebied vooral beschermd wordt omwille van het aangezicht, en dat het hier geen VEN-gebied betreft.

De bestreden beslissing bevat volgens de tussenkomende partij wel degelijk een uitgebreidere natuurtoets dan de twee zinnen die door de verzoekende partijen werden geciteerd. Zij citeert de relevante passages uit de bestreden beslissing.

Verder wijst de tussenkomende partij er op dat bij e-mail van 24 april 2018 aan de verwerende partij zowel de m.e.r.-screening als een nota “biodiversiteit en natuurtoets” aan het administratieve dossier werden toegevoegd. Het volstaat dat uit de stukken van het dossier blijkt dat een natuurtoets werd uitgevoerd; de deputatie heeft hier kennis van genomen en rekening gehouden met deze natuurtoets. De tussenkomende partij citeert uit deze nota waarin uitdrukkelijk wordt gerefereerd naar artikel 16, §1 van het Decreet Natuurbehoud en waarin wordt besloten dat er geen vermijdbare schade aan de natuur optreedt.

De tussenkomende partij benadrukt nog dat uit de natuurtoets blijkt dat vooral de dendrologische collectie zorgt voor de waardevolle biologische elementen, en dat de bestreden beslissing herhaaldelijk refereert naar de bescherming en het beheer van de dendrologische collectie en het belang van het herstel van het park rondom de villa.

De tussenkomende partij merkt tenslotte nog op dat de verzoekende partijen dit middel gekopieerd hebben uit hun eerdere verzoekschriften, zonder de inhoud van het administratieve beroepsdossier nog te kennen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij geen natuurtoets heeft uitgevoerd, niettegenstaande het project een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte behelst en er zich op het betreffende terrein volgens de biologische waarderingskaart “biologisch waardevolle” dan wel een “complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen” bevinden.

2.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet bepaalt:

*“In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”*

In de parlementaire voorbereidingen wordt omtrent deze bepaling verduidelijkt (Parl.St. VI. Parl. 1996-97, nr. 690/1, p. 11):

*“Dit artikel geeft uitvoering aan het principe van de integratie. Dit betekent dat in de besluitvorming op andere beleidsterreinen van het Vlaamse Gewest en van de ondergeschikte besturen steeds rekening gehouden wordt met de „natuur” en omgekeerd. Het natuurbeleid geeft de randvoorwaarden aan die de andere beleidsdomeinen in acht dienen te nemen, wil een effectieve realisering van het natuurbeleid mogelijk zijn. In de besluitvorming moet er alleszins zorg voor gedragen worden dat er op geen enkele wijze vermijdbare schade aan de natuur ontstaat. Bij elk afwegingsproces moet deze bekommernis steeds worden meegenomen.”*

Er wordt eveneens verduidelijkt dat het betreffende decreet onder meer een “horizontaal beleid” beoogt, waarbij inzake hoofdstuk IV “Algemene maatregelen ter bevordering van het natuurbehoud” bijkomend wordt toegelicht (Parl. St. VI. Parl. 1996-97, nr. 690/9, p. 6-7):

*“Het hoofdstuk met horizontale maatregelen definieert ook een algemene zorgplicht, waarbij alle nodige maatregelen verplicht te nemen zijn die redelijkerwijze kunnen worden gevraagd om de vernietiging van of schade aan natuurwaarden te voorkomen, te beperken of te herstellen. Dit wordt verder vorm gegeven in de toets bij vergunningen door de overheden dat vermijdbare schade aan natuur moet worden vermeden. Dit artikel geeft uitvoering aan het principe van de integratie en betekent dat in de besluitvorming op andere beleidsterreinen van het Vlaamse Gewest en van de provinciale en lokale besturen steeds met de natuur rekening moet worden gehouden. Het natuurbeleid geeft de randvoorwaarden aan die de andere beleidsdomeinen in acht moet nemen, wil een effectieve realisering van het natuurbeleid mogelijk zijn. In de besluitvorming moet er alleszins zorg voor worden gedragen dat er op geen enkele wijze vermijdbare schade aan de natuur ontstaat”.*

Of het vergunningverlenend bestuursorgaan de in artikel 16, §1 Natuurdecreet opgelegde zorgplicht is nagekomen moet blijken uit de bestreden beslissing of uit de stukken van het dossier. De zorgplicht die dit artikel omvat, houdt de verplichting in voor elke vergunningverlenende overheid er voor te zorgen dat door het toelaten van een handeling of activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, ongeacht de aard of het voorwerp van de aanvraag, en ongeacht de planologische bestemming van het gebied.

Essentieel voor de toepassing van de natuurtoets is het begrip “vermijdbare schade”. De toepassing van de natuurtoets door de vergunningverlenende overheid wordt decretaal gekoppeld aan dit begrip. Dit heeft tot gevolg dat de natuurtoets enkel vereist is ingeval er een risico bestaat op het ontstaan van vermijdbare schade aan natuurwaarden.

Vermijdbare schade moet worden begrepen als schade die de aanvrager kan vermijden door het aanpassen van de gevraagde handelingen, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag op het betrokken perceel. Om toepassing te maken van de natuurtoets dient geen drempelwaarde wat betreft vermijdbare schade te worden overschreden.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet legt op zich geen bijzondere formele motiveringsplicht op. Rekening houdend met de vereisten van de Motiveringswet is het noodzakelijk, maar voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de opgelegde zorgplicht is nagekomen. Het gevoerde onderzoek kan ook blijken en ondersteund worden door de administratieve stukken van het dossier.

Uit het zorgvuldigheidsbeginsel vloeit ook voort dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar verplichtingen voortspruitende uit de haar opgelegde zorgplicht op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en



concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Uit de beoordeling en de stukken van het dossier moet blijken dat er rekening is gehouden met de effecten van de aanvraag op de natuurwaarden.

3.

De Raad merkt op dat de verzoekende partijen op zeer algemene wijze verwijzen naar de biologische waarderingskaart, maar dat zij volledig nalaten om aan te geven welke natuurwaarden volgens hun schade kunnen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en waarom deze als “vermijdbare schade” kan worden aanzien.

Hiertegenover staat dat het administratief dossier een aantal documenten bevat op grond waarvan op het eerste gezicht in alle redelijkheid kan worden besloten dat er geen vermijdbare schade zal worden veroorzaakt ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Bij de aanvraag werd een “Beheersvisie Park” gevoegd, waarin onder meer wordt gesteld dat “de boomspiegels [...] maximaal gerespecteerd [zullen] worden en zo mogelijk eveneens extensief beheerd”.

Tevens werd een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd bij de aanvraag waarin wordt aangegeven dat de duur van de bronbemaling (nodig voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage) zo kort mogelijk wordt gehouden en dat er gewerkt wordt met een retourbemaling “teneinde geen schade aan de bestaande bomen te veroorzaken”. Tevens wordt er opgemerkt dat de geplande werken “een eervol herstel van het park met vijver” beogen. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing uitdrukkelijk kennis genomen van de project-m.e.r.-screeningsnota en heeft geoordeeld dat hieruit blijkt dat er geen significante milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu. Zij vermeldt uitdrukkelijk in de bestreden beslissing dat de bronbemaling zo kort mogelijk wordt gehouden en dat er gewerkt wordt met retourbemaling om geen schade aan de bestaande bomen te veroorzaken.

Ook uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 29 maart 2018 blijkt dat het beheer van de “dendrologische collectie” van de parktuin voorop staat.

Daarenboven heeft de tussenkomende partij met een e-mail van 24 april 2018 een “nota biodiversiteit en natuurtoets”, opgesteld door een MER-deskundige, bijgebracht bij de verwerende partij. Hieruit blijkt dat de parktuin nog een aantal biologisch waardevolle elementen bezit vooral omwille van de aanwezigheid van een aantal waardevolle oude loofbomen, maar dat deze sterk heeft te lijden aan wildgroei en gebrekkig beheer, en dat een herstel van het parkgebied zich opdringt “met uiteraard het behoud van de meest waardevolle bomen”. Deze nota besluit dat er geen biologisch waardevolle vegetaties of waardevolle bomen verloren gaan in de parktuin door de bouwwerken, en dat er bijgevolg geen vermijdbare schade aan de natuur zal optreden.

De verzoekende partijen brengen geen enkele concrete gegevens bij die deze vaststellingen kunnen ontkrachten.

Uit de bestreden beslissing en de stukken van het dossier blijkt bijgevolg dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de effecten van de aanvraag op de aanwezig natuurwaarden, zodat op het eerste gezicht moet worden besloten dat voldaan is aan de zorgplicht opgelegd in artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud.

Het middel is niet ernstig.

## **B. Hoogdringendheid**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat geen van de aangevoerde middelen ernstig is, is een onderzoek naar de hoogdringendheid niet aan de orde.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv CASTEL JALOU is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT