

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0198  
in de zaak met rolnummer 1415/0073/SA/3/0061

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het agentschap ONROEREND ERFGOED  vertegenwoordigd door advocaat Olivier ONGHENA, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 79
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkomenende partij	de bvba <b>DE BUCK ANGELO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele, Pastorijsstraat 30

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en twee andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde van 20 maart 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw van 8 appartementen, 5 garages en het slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 9570 Sint-Maria-Lierde (Lierde), Dorpsstraat 44 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0670H en 0671C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 november 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 18 december 2014 toe in de debatten.

De Raad willigt met een arrest van 24 maart 2015 met nummer S/2015/0025 de vordering tot schorsing in.

De tussenkomenende en de verwerende partij dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 oktober 2016.

De heer Johan KLOKOCKA voert het woord voor de verwerende partij. De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

Op 6 november 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw van 8 appartementen en 5 garages”*.

De aanvraag voorziet in de sloop van een woning die opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met acht wooneenheden en vijf garages.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, voor de eerste 50 meter gelegen in woongebied met landelijk karakter en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 februari 2014 tot en met 11 maart 2014, worden veertien bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 5 december 2013 als volgt ongunstig:

“ ...

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

*De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw/gebouwencomplex zijn: Het is een 19-eeuws dubbelhuis van twee bouwlagen en vijf traveeën op souterrain. Het betreft een verankerde lijstgevel gecementeerd in de eerste helft van de 20ste eeuw. De rechthoekige muuropeningen zijn op de verhoogde begane grond in vlakke hardstenen omlijstingen met druiplijst vervat. De toegang tot het pand gebeurt via een pui met dubbele steektrap. Tot op heden stemt de huidige toestand van dit pand nog steeds overeen met*

de beschrijving zoals opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (anno 2000). Heel typerend voor dit 19-eeuwse pand is ook de verscheidene detaillering in de cementbepleistering op de voorgevel waardoor het pand een zekere statigheid bezit.

Het dubbelhuis behoort, samen met het nabijgelegen de als monument beschermde pastorie, tot de historische bebouwing van de dorpskern van Sint-Maria-Lierde. De landelijke dorpskern van Sint-Maria-Lierde wordt nog voornamelijk door kleinschalige aaneengesloten rijhuizen van 1 à 2 bouwlagen gekenmerkt. In deze aaneengesloten dorpsbebouwing vormt het te slopen pand door zijn gevelafwerking en gabarit een beeldbepalend volume.

De vervangende nieuwbouw biedt door zijn architecturale vormgeving, volume en gabarit geen kwalitatieve meerwaarde voor de dorpskern van Sint-Maria-Lierde.

Gelet op de bovenstaande omschrijving menen wij dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Met andere woorden het eerder verleende advies (dd. 22 januari 2013) van Onroerend Erfgoed blijft behouden.

**De sloop is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.**

Dit advies is niet bindend. Toch dient de vergunningverlenende overheid dit advies af te wegen ten aanzien van haar lokaal erfgoedbeleid en dit mee te nemen in de volledige beoordeling van deze sloopaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten, zoals omschreven in bovenvermeld artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO. Als de gemeente wenst af te wijken van dit advies dient zij dit uitdrukkelijk te motiveren in de vergunningsbeslissing.

...

De brandweer van de stad Geraardsbergen adviseert op 20 januari 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 maart 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

**Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 14/03/2014. Het advies is gunstig met voorwaarden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing: zie advies vermeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

**Het college van burgemeester en schepenen adviseert de bouwaanvraag als volgt:**

## Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

### STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

#### Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

...

#### Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de vastgelegde ordening

...

#### Externe adviezen

Op 05/12/2013 gaf de adviesinstantie Onroerend Erfgoed een ongunstig advies, de bestaande woning is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. De sloop is niet wenselijk in het licht van de doestellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening - (art74.3.4.-VCRO); in dat geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen.

...

### HET OPENBAAR ONDERZOEK

#### Wettelijke bepalingen

Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001, bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002, bij besluit van de Vlaamse regering van 05 juni 2009 en bij besluit van de Vlaamse regering van 07 mei 2010.

#### Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, er werden 14 bezwaren ontvangen op dd. 10/03/2014.

#### **Het bezwaarschrift 1 handelt over :**

- 1. Het pand is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed**
- 2. GRS : kerkplein heeft mogelijkheden tot een aantrekkelijk plein**
- 3. Behoud van cultuurhistorisch patrimonium**
- 4. Behoud van het landelijk karakter**
- 5. Renovatie is duurzamer tov nieuwbouwwoningen**
- 6. GRS bepaalt dat bestaande woningen kwalitatief dienen te verbeteren en de woonfunctie stimuleren**
- 7. Pittoresk karakter verdwijnt met de sloop**
- 8. Woondichtheid**
- 9. Onvoldoende bewoonbare oppervlakte van de appartementen onder hellend dak**
- 10. Onvoldoende bewoonbare oppervlakte van de appartementen op het gelijkvloers- en verdiepingsniveau**

Het bezwaarschrift wordt deels gegrond geacht.

De bestaande woning die volgens de aanvraag wordt gesloopt, is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Een tegenargumentatie werd door de ontwerper op 26/11/2013 gegeven.

*Er is weet dat ons patrimonium schaars is. Het respecteren ervan is een maatschappelijke opdracht. Ook al typeren dergelijke woningen onze landelijke gemeente en het dorpsgezicht van de deelgemeente Sint — Maria — Lierde , de meesten onder hen zijn aan restauratie/renovatie toe. Het behoud kan worden gestimuleerd. Niet dwingend opgelegd te meer daar er vanwege hogere overheden geen financiële stimuli zijn tot renovatie.*

*In dit geval waarbij de bestaande site reeds jaren verloederd en onbewoond is , verdient het aanbeveling elk project in overweging te nemen (nieuwbouw of renovatie).*

*Er kan worden geconcludeerd dat ivm de ontwikkelingsopties van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan de aanvraag in de deelgemeente Sint-Maria-Lierde volgens het RSV als meerkernig hoofddorp werd geselecteerd en dat aldaar een hogere bebouwingsdichtheid kan worden toegestaan , zelfs het centrum zoals in dit geval mag beperkt worden verstedelijkt.*

*Zolang de inpasbaarheid , de schaal , het invullen van een bepaald bouwproject rekening houdt met de schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving en de mobiliteitsimpact beperkt blijft , wordt zoals hierboven vermeld de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang gebracht.*

*Er dient trouwens te worden opgemerkt dat oude panden in de onmiddellijke omgeving (stedenbouwkundige vergunningen ref. gemeentedossiernrs 54/1994 en 80/2007) in het verleden werden gesloopt en plaats maakten voor nieuwe bouwprojecten die eveneens enkele jaren terug stedenbouwkundig werden vergund.*

*Het nieuw te bouwen project is voorzien van hellende daken die in harmonie zijn met de bestaande woningen in de omgeving van het dorpsplein, hellende daken typeren eigenlijk ons landelijke gemeente.*

*Volgens het RSV (Ruimtelijk Structuurplan van Vlaanderen) mogen centrumfuncties (zelfs in gemeentes die behoren tot een buitengebied) worden versterkt. Er is grote vraag naar projecten die beantwoorden aan alle sociale klassen, rekening houdende met de woonbehoefte/woonaanbod. Er is op Vlaams niveau ruimte te kort en we dienen er voorzichtig mee om te gaan, op die manier kunnen onbebouwde ruimten worden gevrijwaard.*

*Gelet op de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen (vergrijzing, gezinsverdunning) is het project wel degelijk voorzien van een gedifferentieerd huisvestingsaanbod.*

*Zoals hierboven werd aangehaald is volgens het GRS het dorp de deelgemeente Sint-Maria-Lierde gelegen in een meerkernig hoofddorp. In het verleden werden reeds 2 projecten (nieuwbouw appartementen) stedenbouwkundig vergund (ref. gemeentedossiernrs 54/1994 en 80/2007).*

*De bebouwingsdichtheid gerekend op een diepte van 50m met 8 woongelegenheden bedraagt 96.85 woningen / hectare. Deze dichtheid vergeleken met de richtnorm volgens het RSV (bebouwingsdichtheid van 25 woningen / hectare in centrum) is hoger, maar in vergelijking met andere gelijkaardige projecten in de onmiddellijke omgeving zoals project Dorpstraat rechts naast de kerk en Dorpstraat nr 63/65 is dit volledig in verhouding.*

*Het nieuw te bouwen project is te vergelijken met de andere 2 projecten (qua bezettingsgraad en oppervlakte) die enkele jaren terug eveneens stedenbouwkundig werden vergund ref. gemeentedossiersnr 54/1994 met 8 woongelegenheden en gemeentedossiersnr 80/2007 met 7 woongelegenheden). Deze inmiddels uitgevoerde bouwdoSSIers in de onmiddellijke omgeving van het project bepalen mee de aanblik van het dorpsgezicht en de goede en aanvaardbare ruimtelijke ordening ter plaatse.*

*In het bezwaarschrift wordt aangehaald dat de oppervlakte van de appartementen niet voldoende is om te beschouwen als zijnde kwalitatief, er dient toch te worden opgemerkt dat alle appartementen een minimale voorgevelbreedte/diepte hebben van tenminste 7m en minstens een bewoonbare oppervlakte hebben van 61.00m<sup>2</sup> tot 103,75m<sup>2</sup> . Dit kan weldegelijk worden beschouwd als voldoende kwalitatieve appartementen die kunnen worden gehuisvest voor alle sociale klassen.*

*In de aanvraag worden in totaal 8 parkeergelegenheden (5 garages en 3 open staanplaatsen) op het terrein zelf voorzien. Dit wordt duidelijk als onvoldoende geacht om een aanvaardbare mobiliteit te garanderen. Deze problematiek wordt verder behandeld in het besluitend gedeelte.*

*...*

### **HISTORIEK**

*Op 22/05/2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een stilzwijgende weigering afgeleverd in functie van de bouwaanvraag voor het bouwen van een appartementsgebouw met 12 wooneenheden, 7 garages, 5 staanplaatsen, een fietsenberging en een afvalberging, na sloop van de bestaande gebouwen. (ref. gemeentedossier 106/2012).*

*Naar aanleiding van een nieuw voorontwerp werd het bouwproject in zitting van 30/10/2012 voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.*

*Onder voorbehoud werd een advies gegeven weliswaar afhankelijk van de resultaten van het openbaar onderzoek indien een nieuwe aanvraag zou worden ingediend.*

*Er diende minstens een duidelijke vermindering te komen van de omgeving van het project, de mobiliteitscontext was een belangrijk gegeven en de goede ruimtelijke ordening mocht niet in het gedrang komen.*

### **BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

*De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een meergezinswoning, die links wordt aangebouwd en tot op de rechterperceelsgrens wordt gebouwd.*

*De aanvraag is gelegen in het meerkernig hoofddorp in het centrum van de deelgemeente St-Maria-Lierde en in de omgeving van de kerk.*

*Op het terrein staat een bestaande woning uit 2 bouwlagen met hellende daken en aangebouwde bijgebouwen, de bestaande toestand is volgens het bouwplan niet grafisch weergegeven.*

*De bebouwing bestaat er overwegend uit gesloten en halfopen bebouwingen met 2 bouwlagen, in deze omgeving komt een dichtere bebouwing voor en ook diverse functies, zoals: wonen , handel en diensten.*

*De bestaande woning is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, er is ongunstig advies van de adviesinstantie Onroerend Erfgoed.*

*De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20m en 12m op de verdieping. De maximale bebouwbare bouwoppervlakte op het perceel bedraagt 448.30m<sup>2</sup>.*

*De helling der dakvlakken wordt geacht 45° te zijn.*

*Er werd aan de aanvrager gevraagd om een tegenargumentatie te geven tgo het advies van de adviesinstantie Onroerend Erfgoed. Dit werd op 26/11/2013 gegeven.*

*De geplande meergezinswoning voorziet 8 wooneenheden, 5 garages, een fietsen- en afvalberging en 3 staanplaatsen.*

*Het bouwproject telt 2 bouwlagen met hellende dakvlakken, in het bewoonbare dakvolume zijn 2 woonlagen voorzien.*

*In de voorgevel wordt vanaf het eerste verdiep tot aan de nok een uitbouw voorzien.*

*Het bouwproject wordt tot op de rechterperceelsgrens uitgevoerd, de kroonlijsthoogte bedraagt 6.62m, de nokhoogte bedraagt 11.65m en is iets hoger dan de linksaanpalende bestaande woning en iets lager dan de rechtsaanpalende bestaande woning.*

*In vergelijking met de eerder ingediende bouwaanvraag is het ontwerp van deze bouwaanvraag duidelijk aangepast (ref. gemeentedossierr 106/2012).*

*Het bouwvolume van de nieuwe bouwaanvraag integreert zich trapsgewijs tussen de linkse en rechts bestaande woning en is in het bijzonder niet meer zo dominant als voorheen.*

*Aan de rechterzijgevel wordt vanaf het niveau 8.55m tot 11.65m een hellend dak onder een dakhelling van ongeveer 45° toegepast , op die manier is de impact van oriëntatie en slagschaduw tov de rechtsaanpalende bestaande woning beperkt, beduidend beter en biedt meer openheid tov de vorige bouwaanvraag.*

*Het hoge wandeffect op deze rechterperceelsgrens is gereduceerd en is meer verantwoord tov de vorige bouwaanvraag.*

*De voorbouwlijn van de meergezinswoning valt samen met de feitelijke rooilijn en samen met de voorbouwlijn van de linksaanpalende woning tegen dewelke wordt aangebouwd , in de achtertuin worden 3 openluchtparkings en 5 garages voorzien.*

...

### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen — houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

*- Functionele inpasbaarheid: de voorgestelde ontwikkeling van de nieuw te bouwen woning is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.*

*- Mobiliteitsimpact: de aanvraag heeft geen impact op de bestaande mobiliteitsstromen*

binnen de gemeente (en in het bijzonder langsheen de Dorpstraat) , de gemeenteweg Dorpstraat is voldoende uitgerust om dit bijkomend verkeer op te vangen. Uiteraard parkeren op de straat voor het nieuw te bouwen project is niet verantwoord. Het aantal extra bewegingen blijft beperkt, mits het opleggen van supplementaire groenparkings er is voldoende parkeergelegenheid in de achtertuinzone of op het terrein zodat de doorstroming van het verkeer door de Dorpstraat hierdoor op geen enkele manier wordt gehinderd. Er kan in alle redelijkheid worden verondersteld dat de impact op de mobiliteit in de omgeving beperkt blijft.

-Schaal: de voorgestelde hoogte tot 11.65m is aanvaardbaar, het volume wordt in hoogte trapsgewijs tussen de linkse en rechtse aanpalende woning voorzien. De kroonlijsthoogte van de bestaande woning nr 44 bedraagt 7.415m, vanaf dit niveau is tpv de rechterperceelsgrens een steil dak voorzien die de nok tot niveau 10.395m verbindt. De linkse bestaande woning nr 46 heeft een kroonlijsthoogte die bijna een zelfde hoogte heeft dan de woning nr 44, de nokhoogte is 9.53m. De rechtse bestaande woning nr 42 heeft een kroonlijsthoogte van 9.705m, de nokhoogte is 13.63m. Vergeleken met het nieuw te bouwen appartementsgebouw is de kroonlijsthoogte 6.22m en de nokhoogte 11.65m, tpv de rechterperceelsgrens en tov de rechtse woning nr 42 is het hoogste niveau op deze rechtergevel 8.55m (nu met de bestaande toestand 7.415m), vanaf dit niveau wordt een hellend dak (vanaf de rechterperceelsgrens toegepast (minder steil dan voorheen, vermoedelijke dakhelling van 45°).

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: op een terrein van 826 m<sup>2</sup> (binnen de 50m woonzone) wordt een nieuwe te bouwen appartementsgebouw opgericht. De bebouwde oppervlakte is 448.30m<sup>2</sup> , de bebouwingsdichtheid is ongeveer 96.85 woningen/hectare. Vergeleken met de richtnorm volgens het RSV bedraagt de bebouwingsdichtheid in een centrum voor een buitengebied max. 25 woningen/hectare. Vergeleken met andere projecten in de omgeving die stedenbouwkundig werden vergund is dit in verhouding.

- Visueel-vormelijke elementen: er was een historisch gebouw voorzien de nieuw te bouwen meergezinswoning betreft een landelijk karakter.

- Cultuurhistorische aspecten: het nieuw te bouwen project is voorzien van hellende daken, het behoud van de voorgevel van het bestaand pand die het architecturaal karakter van het dorpsplein typeert zou een meerwaarde kunnen bieden. In dit geval en rekening gehouden met reeds eerder toegekende vergunningen in de onmiddellijke omgeving kan dit niet bindend worden opgelegd.

- Het bodemrelief: het terrein wordt gekenmerkt door een aanmerkelijk hoogteverschil. In de lengterichting helt het terrein van peil -0.15m (voetpad Dorpstraat) tot peil 5.88m gemeten op de achterste perceelsgrens (een hoogteverschil van 6.03m) naar de Dorpstraat toe. In de dwarsrichting daalt het terrein lichtjes vanaf de rechterperceelsgrens tot de linkerperceelsgrens.

...

De aanvraag is gelegen in het centrum van Sint- Maria-Lierde, de gemeente Lierde behoort volgens het RSV tot het buitengebied en volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan is deze geselecteerd als onderdeel van het meerkernig hoofddorp Sint- Maria-Lierde waar aldaar een grotere bebouwingsdichtheid kan worden toegestaan.

Volgens de doelstellingen voor een buitengebied dient bijkomende dynamiek naar werken en wonen toe te worden opgevangen in de kernen van het buitengebied.



*In de kernen van het buitengebied dient een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop te staan. Bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor onder meer woonondersteunende voorzieningen , kleinhandel en lokale economie kunnen in deze omgeving worden gelokaliseerd.*

*De realisatie van een kwalitatieve omgeving valt onder de opties inzake kernversterking.*

*Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van de kern verhoogd.*

*Ivm de ontwikkelingsopties van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan kan geconcludeerd worden dat met de aanvraag in de deelgemeente Sint-Maria-Lierde hier een hogere bebouwingsdichtheid kan worden toegestaan, de aanvraag is gelegen in het centrum en mag beperkt worden verstedelijkt.*

*Verder beantwoordt de aanvraag aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid die van toepassing is op het bouwproject.*

*Gelet op de ligging in het centrum van het meerkernig hoofddorp Sint-Maria-Lierde zou aldaar een grotere bebouwingsdichtheid kunnen worden toegestaan.*

*Om tegemoet te komen aan de bezwaren die deels gegrond zijn, is de inplanting tov de vorige bouwaanvraag aangepast, de bouwdiepte is verantwoord , deze is niet vreemd tov de historische gegroeide bebouwing aanpalend en in de omgeving ervan.*

*Het bouwproject met zijn volume tov de linkse en rechtse bebouwing is trapsgewijs geïntegreerd , op de rechterperceelsgrens van het project is het hoge wandeffect (gevel) gereduceerd tov de vorige bouwaanvraag.*

*Vergeleken met de links- en rechtsaanpalende woning wordt hierdoor een aanvaardbaar bouwvolume gecreëerd.*

*De impact ivm de oriëntatie, slagschaduw, inkijk, schending privacy is beperkter en gereduceerd en aanvaardbaar.*

*Achter het bouwproject is er een beperkte diepte van tuinzone, daarna zijn er een rij garages op de linkerperceelsgrens voorzien.*

*Er wordt opgelegd dat de open parkings achteraan in het groen dienen te worden ingekleed.*

*Gezien de ligging in het centrum van de deelgemeente Sint-Maria-Lierde, en gezien aan de overzijde van de straat en naast de kerk (nog niet verkocht) reeds een meergezinswoning staat kan het geplande ontwerp nochtans kunnen aanvaard worden met aanpassingen.*

*Het geplande ontwerp is qua bestemming, gabariet (bouwhoogte en bouwdiepte), vormgeving en inplanting verenigbaar met de bebouwde omgeving, de goede ruimtelijke ordening wordt dan ook niet in het gedrang gebracht.*

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20/03/2014 HET VOLGENDE:**

**Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het gemotiveerd advies dd. 14/03/2014 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en legt in haar beslissingen een aantal bijkomende voorwaarden op.**

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

...

**- Er zijn 8 woongelegenheden. Er dienen minstens 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden te worden ingericht, 5 parkeergarages worden voorzien op de linkerperceelsgrens, naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd door linksaanpalende eigenaar geen opmerking gegeven, er kan dan aangenomen worden dat hiermee akkoord kan worden gegaan. Er dienen supplementair 7 groenparkings op de site te worden voorzien die en of gescheiden worden van de aanpalende eigendommen in haagschermen van maximaal 1.80m hoogte.**

...

**-Om inkijk en privacy op de hoger gelegen verdiepen tot een min. te beperken dienen constructies met een max. hoogte van 1.80m (afsluiting , scherm of mat glas e.d.) worden aangebracht.**

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 18 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning na sloop van het bestaande gebouw. De eigendom is gelegen nabij de kerk van Sint-Maria-Lierde, waar meergezinswoningen principieel kunnen toegestaan worden gezien deze passend zijn binnen een verdichtingsbeleid.*

*De oprichting van een meergezinswoning binnen deze omgeving kan aanvaard worden enkel als het project gebeurt op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.*

*Belangrijk hierbij is dat de dorpskern van Sint-Maria-Lierde gekenmerkt wordt door voornamelijk kleinschalige aaneengesloten rijhuizen van 1 à 2 bouwlagen, zonder gevel- en dakuitbouwen, en dat het te slopen pand door zijn gevelafwerking en gabarit een beeldbepalend volume vormt in deze aaneengesloten bebouwing.*

*De Dorpstraat wordt gekenmerkt door historische bebouwing, namelijk het betreffende dubbelhuis en de naastgelegen als monument beschermde pastorie. De bebouwing*

bestaat hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. De links aanpalende woning telt 2 bouwlagen onder een zadeldak, de rechtse halfopen bebouwing telt 2 ½ bouwlagen onder een zadeldak. Ook het recente nieuwbouwproject aan de overzijde van de straat heeft dit profiel van 2 bouwlagen grotendeels behouden, en voorziet een derde woonlaag onder het hellende dak.

Het voorgestelde ontwerp voorziet maar liefst 3 bouwlagen en een 4de bewoonde bouwlaag onder een afgeknot mansardedak, met een visuele kroonlijsthoogte van 6,22m (eigenlijk 8,55m) en een nokhoogte van 11,65m. Hiermee overschrijdt het gebouw ruim deze van de omgeving waar de 3de bouwlaag de hoogst bewoonde is.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 20m en op de verdieping 15,5m (inclusief terrassen). Het ontwerp houdt verder geen rekening met de terreinhelling waardoor de tuinzones bij appartementen 2 en 3 verdiept liggen t.o.v. de achterliggende 'parkeerzone'. De vraag die hier rijst is in hoeverre de aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en in zijn omgeving.

Het voorgestelde straatgabariet met grotendeels 4 volwaardige bouwlagen, en waarbij dakuitbouwen voorzien zijn die een breedte hebben van meer dan de helft van de perceelsbreedte, wijkt echter al te zeer af van de gangbare maatvoering in het straatbeeld zoals hierboven beschreven en betekent een onaanvaardbare stijlbreuk met deze waardevolle historische bebouwing. Ook de voorgestelde bouwdiepte op de verdieping is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en wijkt sterk af van de bouwdieptes in de directe omgeving. Het voorgestelde nieuwbouwproject zal door de gemaakte ontwerpkeuzes het straatbeeld dan ook in negatieve zin beïnvloeden.

Verdichting wordt als principe niet in vraag gesteld, verdichting kan evenwel enkel aanvaard worden indien het nieuwe gebouw streeft naar een harmonieuze en zachte overgang tussen nieuwe en bestaande bebouwing. Een ontwerp waarbij in een streven naar een maximale bezetting onvoldoende rekening gehouden wordt met de specifieke ruimtelijke context, zoals hier het geval is, kan niet worden aanvaard.

Bovendien is het pand opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Op basis van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, artikel 12/1, moet bij sloop een onroerend erfgoedtoets gebeuren. In haar advies (zie rubriek externe adviezen) van 5 december 2013 adviseert de gewestelijk erfgoedambtenaar ongunstig voor de aangevraagde werken en stelt behoud en renovatie van dit erfgoed voor. Het goed wordt als volgt omschreven: "... Het is een 19-eeuws dubbelhuis van twee bouwlagen en vijf traveeën op souterrain. Het betreft een verankerde lijstgevel gecementeerd in de eerste helft van de 20ste eeuw. De rechthoekige muuropeningen zijn op de verhoogde begane grond in vlakke hardstenen omlijstingen met druiplijst vervat. De toegang tot het pand gebeurt via een pui met dubbele steektrap. Tot op heden stemt de huidige toestand van dit pand nog steeds overeen met de beschrijving zoals opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (anno 2000). Heel typerend voor dit 19-eeuwse pand is ook de verscheidene detaillering in de cementbepleistering op de voorgevel waardoor het pand een zekere statigheid bezit.

Het dubbelhuis behoort, samen met het nabijgelegen de als monument beschermde pastorie, tot de historische bebouwing van de dorpskern van Sint-Maria-Lierde. De landelijke dorpskern van Sint-Maria-Lierde wordt nog voornamelijk door kleinschalige aaneengesloten rijhuizen van 1 à 2 bouwlagen gekenmerkt. In deze aaneengesloten

*dorpsbebouwing vormt het te slopen pand door zijn gevelafwerking en gabarit een beeldbepalend volume. De vervangende nieuwbouw biedt door zijn architecturale vormgeving, volume en gabarit geen kwalitatieve meerwaarde voor de dorpskern van Sint-Maria-Lierde..."*

*Uit de voorgebrachte plannen blijkt dat voorliggend ontwerp de erfgoedwaarden van het pand volledig negeert en voorziet in het slopen van het gebouw. Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed toont nochtans aan dat de context van het dubbelhuis en de nabijgelegen als monument beschermde pastorie nog steeds bewaard is. Het behoud kan een meerwaarde bieden voor het dorpsplein.*

*Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in deze omgeving. Deze opmerking vormt tevens de ondertoon van de ingediende bezwaarschriften die bijgevolg worden bijgetreden.*

*Tevens worden de bezwaren bijgetreden wat betreft het aantal parkeervoorzieningen. Het voorgestelde ontwerp voorziet voor vier 2-slaapkamerappartementen en vier 1-slaapkamerappartementen slechts 5 garages en 3 parkeervoorzieningen, zodat niet kan gesteld worden dat op eigen terrein over een voldoende aantal parkeerplaatsen kan beschikken.*

*Voorliggende aanvraag verkrijgt alle kenmerken van een grootschalig wooncomplex opgebouwd uit 3 volwaardige bouwlagen en een vierde onder zadeldak. Bijgevolg kan gesteld worden dat het project een wooncomplex beoogt met maximalistische invulling. Bovendien wordt opgemerkt dat het bestaande pand nog in een goede bouwfysische toestand verkeert waardoor het behoud en renovatie ervan niet onrealistisch is.*

*De aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening en leidt tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving overstijgt.*

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

## 2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep en het beroep van de adviesinstantie voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*..."*

Na de hoorzitting van 24 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*"...*

### 1.1 Planologische voorschriften

*Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.*

*De bouwplaats ligt in 50m woongebied met landelijk karakter met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

...

### 1.3 Externe adviezen

Op 5 december 2013 verleende de adviesinstantie Onroerend Erfgoed een ongunstig advies.

Dit advies luidt als volgt:

...

### 1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen in het centrum van de deelgemeente St-Maria-Lierde en in de omgeving van de kerk. De omgeving wordt gekenmerkt door overwegend gesloten en halfopen bebouwingen met 2 bouwlagen. Er komen zowel ééngezinswoningen, handelszaken als meergezinswoningen voor. Aan de overzijde van de straat staat een meergezinswoning van 2 bouwlagen en een derde bouwlaag onder een zadeldak.

Onderhavig perceel heeft een oppervlakte van 1983m<sup>2</sup> met een straatbreedte van 16,56m. Het perceel is bebouwd met een woning bestaande uit 2 bouwlagen met hellende daken met achteraan aangebouwde bijgebouwen. Deze woning is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Het terrein heeft een aanmerkelijk hoogteverschil. In de lengterichting helt het terrein van peil -0,15m (voetpad Dorpstraat) tot peil 5,88m gemeten op de achterste perceelsgrens (een hoogteverschil van circa 6m). In de dwarsrichting daalt het terrein lichtjes vanaf de rechterperceelsgrens tot de linkerperceelsgrens.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel en het oprichten van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten en 5 garages. De nieuwbouw wordt ingeplant op de rooilijn en heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 20m en een bouwdiepte op de verdieping van 15,5m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,62m, de nokhoogte 11,65m. Het gebouw wordt afgedekt met een mansardedak.

Op het gelijkvloerse niveau bevinden zich 3 wooneenheden, op de eerste en tweede verdieping bevindt zich telkens één wooneenheid, en de derde verdieping herbergt één wooneenheid. Rechts op het gelijkvloers komt een onderdoorrit voor.

In het voorgevelvlak komt een uitbouw voor op 2,5m boven het voetpad, met een breedte van 3,7m en een totale hoogte van 9,2m. Aan de rechterzijde van deze geveluitbouw wordt vanaf een hoogte van 8,6m een dakuitbouw voorzien met een totale hoogte van 2,8 m en een breedte van 4,8m. Links van de geveluitbouw wordt in het dakvlak een terras voorzien. De achtergevel bestaat door een ruime dakuitbouw visueel uit 4 volwaardige bouwlagen. Als materialen is gekozen voor recuperatie gevelsteen en antraciet leien, met de dakuitbouw in houtstroken.

Achter de gelijkvloerse bouwlaag komen 2 tuintjes voor die, door het reliëfverschil op het terrein, circa 1 m ingegraven zijn.

Langs de linker perceelsgrens, tot op een afstand van 2,5 m van het achterliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied, worden 5 garages voorzien en een fietsen- en vuilnisberging, te bereiken via de onderdoorrit.

...

### 2.4 De juridische aspecten

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

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning na sloop van het bestaande gebouw. De eigendom is gelegen nabij de kerk van Sint-Maria-Lierde, waar meergezinswoningen principieel kunnen toegestaan worden gezien deze passend zijn binnen een verdichtingsbeleid. De oprichting van een meergezinswoning binnen deze omgeving kan aanvaard worden enkel als het project gebeurt op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

De voorgestelde meergezinswoning telt 4 bouwlagen, waaronder twee bouwlagen ingewerkt in het dak. Hierdoor sluit het ontwerp naar gabariet aan bij de aanpalende bebouwing: de kroonlijsthoogte sluit aan bij de linkerbuur, de nokhoogte komt zelfs lager dan deze van de woning van de rechterbuur (appellant). Het volume wordt in hoogte trapsgewijs tussen de linkse en rechtse aanpalende woning voorzien. Op de rechterperceelsgrens is het hoge wandeffect (gevel) gereduceerd t.o.v. de vorige bouwaanvraag. Aldus vormt het project een goede overgang tussen de links en rechts gelegen gebouwen. Visueel zal het gebouw weinig aandacht trekken, immers komt het gebouw nog steeds lager dan het rechtsaanpalende gebouw. Bovendien bevindt zich aan het plein een meergezinswoning die veel dominanter in het straatbeeld aanwezig is dan het voorliggende ontwerp. De bebouwing in de dorpskern en omliggende straten is trouwens zeer heterogeen.

De bouwdieptes zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De rechtsaanpalende bebouwing heeft een bouwdiepte van meer dan 20m op het gelijkvloers en reikt dus verder dan hetgeen voorligt. Ook de bouwdiepte op verdieping blijft beperkt tot een aanvaardbare norm om hinder en inkijk bij de aanpalenden te beperken. Zo werd op de tweede verdieping een inkeping gemaakt van 3 à 4 meter en werd voor de dakconstructie gekozen voor een noordboomconstructie langs de rechter zijde om een maximale lichtinval te garanderen.

Het pand is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Op basis van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, artikel 12/1, moet bij sloop een onroerend erfgoedtoets gebeuren.

In haar advies (zie rubriek externe adviezen) van 5 december 2013 adviseert de gewestelijk erfgoedambtenaar ongunstig voor de aangevraagde werken en stelt behoud en renovatie van dit erfgoed voor. Het goed wordt als volgt omschreven: "... Het is een 19-eeuws dubbelhuis van twee bouwlagen en vijf traveeën op souterrain. Het betreft een verankerde lijstgevel gecementeerd in de eerste helft van de 20ste eeuw. De rechthoekige muuropeningen zijn op de verhoogde begane grond in vlakke hardstenen omlijstingen met druiplijst verrat. De toegang tot het pand gebeurt via een pui met dubbele steektrap. Tot op heden stemt de huidige toestand van dit pand nog steeds overeen met de beschrijving zoals opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (anno 2000). Heel typerend voor dit 19-eeuwse pand is ook de verscheidene detaillering in de cementbepleistering op de voorgevel waardoor het pand een zekere statigheid bezit.

*Het dubbelhuis behoort, samen met het nabijgelegen de als monument beschermde pastorie, tot de historische bebouwing van de dorpskern van Sint-Maria-Lierde. De landelijke dorpskern van Sint-Maria-Lierde wordt nog voornamelijk door kleinschalige aaneengesloten rijhuizen van 1 à 2 bouwlagen gekenmerkt. In deze aaneengesloten dorpsbebouwing vormt het te slopen pand door zijn gevelafwerking en gabarit een beeldbepalend volume.*

*De vervangende nieuwbouw biedt door zijn architecturale vormgeving, volume en gabarit geen kwalitatieve meerwaarde voor de dorpskern van Sint-Maria-Lierde..."*

*Voorliggend ontwerp voorziet in het slopen van het gebouw. Vooreerst dient opgemerkt dat de bestaande site reeds jaren verloederd en onbewoond is, waardoor renoveren een abnormaal hoge kostprijs met zich mee zou brengen. Het gebouw heeft geen sterk dragend karakter, het dak is vervallen, het gebouw is niet geïsoleerd, er zijn vochtproblemen waaronder opstijgend vocht met schimmel tot gevolg,...*

*Bovendien werd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan de deelgemeente Sint-Maria-Lierde als meerkernig hoofddorp geselecteerd, waardoor aldaar een hogere bebouwingsdichtheid kan worden toegestaan, zelfs het centrum zoals in dit geval mag beperkt worden verstedelijkt. Zolang de inpasbaarheid, de schaal, het invullen van een bepaald bouwproject rekening houdt met de schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving en de mobiliteitsimpact beperkt blijft, wordt zoals hierboven vermeld de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang gebracht.*

*Er dient trouwens te worden opgemerkt dat oude panden in de onmiddellijke omgeving (stedenbouwkundige vergunningen ref. gemeentedossiers 54/1994 en 80/2007) in het verleden werden gesloopt en plaats maakten voor nieuwe bouwprojecten die eveneens enkele jaren terug stedenbouwkundig werden vergund.*

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

## 2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep en het beroep van de adviesinstantie niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

- Er zijn 8 woongelegenheden. Er dienen minstens 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden te worden ingericht, 5 parkeergarages worden voorzien op de linkerperceelsgrens, naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd door linksaanpalende eigenaar geen opmerking gegeven, er kan dan aangenomen worden dat hiermee akkoord kan worden gegaan. Er dienen supplementair 7 groenparkings op de site te worden voorzien die en of gescheiden worden van de aanpalende eigendommen in haagschermen van maximaal 1.80m hoogte.*
- Niet mandelige muren op de perceelsgrenzen dienen mooi en esthetisch te worden afgewerkt.*
- Om inkijk en privacy op de hoger gelegen verdiepen tot een min. te beperken dienen constructies met een max. hoogte van 1.80m (afsluiting, scherm of mat glas e.d.) worden aangebracht.*

- De adviezen van de brandweer en nutsmaatschappijen dienen te worden nageleefd.
- Er dient een infiltratievoorziening te worden voorzien van minstens 1,5m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> of 2m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Gerard BILLIET en mevrouw Odette DE ROECK hebben met een aangetekende brief van 15 oktober 2014 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1415/0069/SA/3/0065.

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

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in haar enig middel de schending in van artikel 4.3.4 *juncto* artikel 4.7.16, §1 VCRO en artikel 4.7.21, §1 *juncto* artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij neemt de verwerende partij de bewoordingen uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen eenvoudig over, zonder dat zij een eigen zorgvuldige motivering ontwikkelt en zonder dat zij de beroepsargumenten van de verzoekende partij weerlegt. De verzoekende partij ontwikkelt haar middel als volgt:

“ ...

#### **EERSTE ONDERDEEL**

...

*In toepassing van artikel 4.3.4 VCRO kan een vergunning worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies, zoals dat van verzoekende partij, blijkt dat het voorwerp van de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, in dit geval de bescherming van (bouwkundig) erfgoed.*

*Deze onwenselijkheid vanuit het oogpunt van de bescherming van erfgoed werd in het advies van verzoekende partij precies aangetoond.*



*In de bestreden beslissing citeerde verwerende partij het advies van verzoekende partij, dat deze laatste in haar beroepsschrift nog eens had herhaalde, en toch liet verwerende partij het volstaan simpelweg te verwijzen naar de beslissing van de gemeente, en over de afwegingen inzake de bescherming van erfgoed nóg korter te gaan dan voor mogelijk kon worden geacht.*

*...*

*Het dient vastgesteld dat verwerende partij wel zeer summier was in haar eigen beoordeling van het beroep van verzoekende partij, alsook van het oorspronkelijk verleend advies en van het vergunningsdossier op zich.*

*De argumenten die verzoekende partij had aangedragen, werden niet behandeld of weerlegd.*

*Zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij lieten op foutieve wijze na de noodzakelijke afweging te maken tussen de doelstellingen en belangen van de vergunningsaanvraag en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, enerzijds, en de onroerende erfgoedwaarden die verzoekende partij had aangegeven, anderzijds.*

*Het moge duidelijk zijn dat drie overwegingen aan de grondslag lagen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waarbij verwerende partij zich onverminderd, in weerwil van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar die nochtans de argumenten van verzoekende partij had onderschreven, opnieuw onoordeelkundig en zonder doeltreffende motivering aansloot:*

*(i) De zogenaamd slechte staat van de woning die gesloopt zou worden.*

*Verzoekende partij stelt vast dat in deze redenering manifest werd voorbijgegaan aan het feit dat ofschoon een sloop niet verboden wordt, dan wel het behoud niet voorgeschreven wordt, een overheid zoals verwerende partij er niet van ontslaat een belangenafweging te maken tussen de afbraak en o.a. de erfgoedwaarden van het gebouw.*

*De afweging van belangen was des te noodzakelijker nu het college van burgemeester en schepenen zelf de erfgoedwaarden al duidelijk onderkend had. Uiteraard drong dit zich dan ook op aan verwerende partij als hogere overheid.*

*De noodzakelijke afweging met de belangen van erfgoed gebeurde in casu gewoonweg niet; verwerende partij liet zich leiden door de vermeende slechte staat van het gebouw in kwestie en overwegingen omtrent private belangen (de zogenaamd te hoge kostprijs voor renovatie) die het college van burgemeester en schepenen reeds aangehaald had.*

*...*

*(ii) Een verdichting wordt vooropgesteld door het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan*

*Het college van burgemeester en schepenen verwees naar haar Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en de daarin vooropgestelde verdichting, ook van het centrum. Verwerende partij nam deze motivering woordelijk over.*

*Ten eerste dient opgemerkt te worden dat een dergelijk structuurplan eerst moet worden omgezet in een ruimtelijk uitvoeringsplan vooraleer het een beoordelingsgrond kan uitmaken voor vergunningsaanvragen.*

*Ten tweede dienen er ernstige vragen gesteld te worden bij de invulling van het begrip 'verdichting'. Het gaat hier immers om een vrij groot gebouw, dat aldus een voldoende economisch benutbare oppervlakte heeft. Het hoeft derhalve niet gesloopt te worden om verdichting te kunnen realiseren. Verdichting kan immers ook op andere wijze dan enkel via nieuwbouw gerealiseerd worden, zodat tegelijk rekening gehouden wordt met cultuurhistorische aspecten en meerbepaald de erfgoedwaarden van bestaande gebouwen.*

*(iii) De verwijzing naar andere panden in de omgeving die gesloopt werden*

*Zoals hoger reeds aangehaald stelt verzoekende partij zich ook vragen bij het deel van de motivering van verwerende partij, woordelijk overgenomen van het college van burgemeester en schepenen, waarin verwezen werd naar twee andere stedenbouwkundige dossiers van de gemeente waarbij bestaande, zogenaamde "oude panden" gesloopt werden en vervangen door een nieuwbouw.*

*De dossiers waarnaar verwezen werd, dateren schijnbaar uit 1994 en 2007, werd er nog eens aan toegevoegd. Zo bleven de verwijzingen dermate summier dat hieruit geen enkele doelmatige en verifieerbare motivering kan geput worden. Er is immers niet geweten of deze panden ook opgenomen waren op de inventaris van bouwkundig erfgoed en of zij bepaalde erfgoedwaarden hadden die een behoud in de hand konden werken. Bovendien is het verwijzen naar andere nieuwbouwprojecten weinig relevant als motivering voor een sloop, nu ook geen vergelijking gemaakt kan worden met deze nieuwbouwprojecten en hun omvang door het ontbreken van enige toelichting.*

*De dorpskern van Sint-Maria-Lierde wordt gekenmerkt door kleinschalige aaneengesloten rijhuizen van 1 à 2 bouwlagen. Het gebouw dat zou gesloopt worden, vormt door zijn gevelafwerking en gabarit een beeldbepalend volume. Het behoort samen met de nabijgelegen en als monument beschermde pastorie tot de historische bebouwing en uitzicht van de dorpskern. Hiermee wordt in de bestreden beslissing geen rekening gehouden.*

*Het beoogde project verstoort, ook naar mening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, deze context en de meerwaarde voor het uitzicht van het dorpsplein die het behoud zou bieden. Het nieuwbouwproject gaat duidelijk uit van een andere invulling met maar liefst 4 volwaardige bouwlagen en de maatvoering van een dergelijk project staat haaks op de plaatselijke context en dorpsbeeld.*

*...*

*Het dient vastgesteld te worden dat niet voldaan is aan de vereisten vooropgesteld door de wet betreffende de motivering van bestuurshandelingen en het materiële motiveringsbeginsel doordat simpelweg niet is ingegaan op de pertinente punten aangeraakt door het advies en beroepsschrift van verzoekende partij.*

*Evenmin kan zo nagegaan worden waarom verwerende partij het advies en vervolgens het beroepsschrift naast zich neerlegde. De argumentatie van verzoekende partij had behandeld en weerlegd moeten worden, zeker nu verzoekende partij de onjuistheid van de overwegingen van de gemeente aangekaart had.*

*Zonder enig antwoord te bieden op de argumentatie van verzoekende partij kon verwerende partij zich niet zomaar aansluiten bij het oordeel van het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

## TWEEDE ONDERDEEL

...

*In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, alsook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dient uit de bestreden beslissing zelf te kunnen worden opgemaakt of verwerende partij bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of verwerende partij zich op gemotiveerde wijze aansloot bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen maakte.*

...

*Verwerende partij verwees in haar beslissing louter en alleen naar het andersluidend advies van 13 juni 2014 van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, maar nam uit dit verslag niets over in haar beslissing, laat staan dat zij er rekening mee hield in haar beslissing en aangeeft waarom zij het verslag niet volgde.*

...

*Verwerende partij ging volledig voorbij aan dit verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Op geen enkele wijze werd ogenschijnlijk stilgestaan bij de pertinente opmerkingen die werden gemaakt.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt wel dat verwerende partij afweek van dit verslag, doch op geen enkele wijze hoe dit dan wel kon, hoewel haar motiveringsplicht in dit geval strenger is indien zij hiervan afwijkt (supra).*

*Zo schond zij art. 4.7.23, §1 1e lid VCRO in combinatie met artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen evenals het materiële motiveringsbeginsel, alsook art. 4.7.21, §1 VCRO, door het dossier niet in zijn volledigheid te onderzoeken, en derhalve geen rekening te houden met de punten vervat in het verslag van de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Evenzeer schond de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel doordat er niet uit kan worden afgeleid of verwerende partij ook maar enigszins rekening hield met de pertinente overwegingen gemaakt door de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, waardoor de beslissing kennelijk onzorgvuldig werd genomen, gelet op het feit dat dit verslag essentieel en noodzakelijk te onderzoeken is.*

...”

## 2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

*In de mate dat er kritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt gegeven, moet erop gewezen worden dat deze beslissing niet het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure, zodat dit middel niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden, en dan ook onontvankelijk is wegens gebrek aan voorwerp.*

*Uit artikel 4.7.23, §1 VCRO, dat dient gelezen te worden in combinatie met artikel 4.7.21, §1 VCRO, blijkt dat de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de deputatie rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten*

*rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (RvVb nr. A/2011/0044 van 19 april 2011). De deputatie hoefde derhalve niet op elk argument van verzoeker in te gaan om tot een afdoende motivering te komen. Het volstaat dat de bestreden beslissing duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen bevat waarop de deputatie zich steunt, wat in casu het geval is.*

*De deputatie heeft een onroerend erfgoedtoets uitgevoerd, aangezien de aanvraag de sloop inhoudt van een pand opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ze heeft het advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar in overweging genomen, maar ze heeft ondermeer de volgende zaken vastgesteld die leiden tot de aanvaardbaarheid van de afbraak en het nieuwbouwproject(stuk 12, p; 16):*

*...*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie een grondige eigen afweging heeft gemaakt tussen de onroerend-erfgoedwaarde van het bestaande gebouw enerzijds en de andere belangen en elementen waarmee de deputatie in haar beoordeling rekening moet houden.*

*De deputatie mocht wel degelijk rekening houden met de slechte staat van het gebouw en de kostprijs van een renovatie van het pand, want zij moet als vergunningverlenende overheid het redelijkheidsbeginsel toepassen en mag geen kennelijk onredelijke beslissing nemen.*

*De deputatie maakt melding van het structuurplan om aan te geven dat verdichting nagestreefd wordt, maar er wordt niet getoetst aan het structuurplan en dit wordt niet als beoordelingsgrond genomen om tot de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving te besluiten. De deputatie heeft namelijk aangehaald dat de schaal van het beoogde bouwproject rekening moet houden met de schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving en dat de mobiliteitsimpact beperkt moet blijven, opdat de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang wordt gebracht, wat hier het geval is.*

*De deputatie wijst op 2 andere projecten in de onmiddellijke omgeving van het project die door het college van burgemeester en schepenen werden aangehaald in zijn beslissing (gemeentedossiernr. 54/1994 met 8 woongelegenheden en gemeentedossiernr. 80/2007 met 7 woongelegenheden). Deze werden vermeld om de vergelijking te maken met het nieuw te bouwen project. Deze projecten gingen ook telkens gepaard met de afbraak van een oud pand.*

*De motivering in de bestreden beslissing toont aan dat de deputatie een zorgvuldige afweging heeft gemaakt en in alle redelijkheid haar beslissing heeft genomen. De motivering volstaat om de beslissing te ondersteunen.*

*...*

*In het tweede middelonderdeel wordt opgeworpen dat de determinerende overwegingen van het verslag van de PSA moesten worden opgenomen in de bestreden beslissing zodat kon worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de PSA had genomen.*

*...*

*Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige context geschrapt.*

*De verzoeker heeft daarenboven geen belang op te werpen dat het verslag niet integraal woordelijk is opgenomen in de bestreden beslissing nu ontegensprekelijk vaststaat dat zij als beroeper formeel kennis heeft gekregen van dit verslag. In haar verzoekschrift wordt het verslag van de PSA meermaals woordelijk geciteerd.*

*...*

*Concreet dient vastgesteld dat de PSA meent dat de Dorpstraat gekenmerkt wordt door historische bebouwing, omwille van twee gebouwen in de straat. Dit kan bezwaarlijk als een gemotiveerde stelling worden beschouwd. Twee gebouwen bepalen niet wat de kenmerken van een straat zijn. Bovendien verwijst de PSA enkel naar het aantal bouwlagen om te besluiten dat het gebouw de hoogte van de omgeving overschrijdt, terwijl de kroonlijsthoogte en nokhoogte ook van belang zijn in deze redenering. Aangaande de bouwdiepte stelt de PSA dat de beoogde bouwdiepte sterk afwijkt van de bouwdieptes in de directe omgeving, zonder de in de omgeving voorkomende bouwdieptes te vermelden.*

*Voor de erfgoedwaarde verwijst ze louter naar het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed zonder een eigen onderzoek en afweging uit te voeren. Ze merkt ook op dat het bestaande pand nog in een goede bouwfysische toestand verkeert, zonder feitelijkheden ter ondersteuning van deze opmerking aan te halen.*

*Er is dus zeker geen sprake van een concreet en precies gemotiveerd standpunt van de PSA.*

*...*

*In het kader van de erfgoedwaarde heeft de deputatie de slechte toestand van het bestaande pand vermeld, met toelichting waarom ze deze mening is toegedaan: de bestaande site is reeds jaren verloederd en onbewoond, waardoor renoveren een abnormaal hoge kostprijs met zich mee zou brengen. Het gebouw heeft geen sterk dragend karakter, het dak is vervallen, het gebouw is niet geïsoleerd, er zijn vochtproblemen waaronder opstijgend vocht met schimmel tot gevolg,...*

*Met andere woorden staat vast dat de deputatie het -weinig tot niet onderbouwde- standpunt van de PSA kennelijk in haar beoordeling heeft betrokken, evenzeer is duidelijk waarom de deputatie een ander standpunt innam.*

*Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor. Inzake ruimtelijke ordening wordt dit door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij voegt hier het volgende aan toe:

*“*

*...*

**a) Betreffende het eerste onderdeel**

*Vooreerst moet worden stilgestaan bij artikel 4.3.4. VCRO waarnaar verzoekende partij verwijst:*

*...*

*Voormeld artikel geeft duidelijk de discretionaire bevoegdheid van verwerende partij weer bij de beoordeling van het verplecht in te winnen advies.*

...

*Voorgaande afweging, die verwerende partij maakt als orgaan van het actief bestuur, is aldus niet een louter aansluiten bij de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen. Niets verbiedt de Deputatie echter om de motieven die het College van Burgemeester en Schepenen aanvoert, tot de hare te maken.*

*Met de bestreden beslissing als voormeld is verwerende partij ingegaan op de repliek welke tussenkomende partij aan ALLE partijen als reactie op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft overgemaakt.*

...

*In functie van alle gegevens van het dossier, welke ook aan verzoekende partij gekend zijn, kan de door verwerende partij verleende beslissing wel degelijk als afdoend worden aanzien ter motivering van de redenen waarom het (niet-bindend) advies van de verzoekende partij niet werd gevolgd.*

*Verzoekende partij stelt dat zij in haar administratief beroep protesteerde dat het College van Burgemeester en Schepenen in haar besluit nauwelijks of niet had aangegeven, laat staan gemotiveerd, op welke wijze zij met het advies van verzoekende partij had rekening gehouden.*

*Het beroepschrift van verzoekende partij was nochtans uiterst summier en was duidelijk een standaardberoepschrift. Verzoekster stelde kort:*

...

*Voormeld beroepschrift was dus uitermate pover gemotiveerd. De beslissing van de Deputatie, die optreedt als orgaan van actief bestuur en dus niet als administratief rechtscollège, komt in ruime mate tegemoet aan het bondig gemotiveerde beroepschrift van de verzoekende partij bij de Deputatie.*

*De kritiek in het annulatieberoep van verzoekende partij lijkt vooral kritiek op de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen eerder dan op de beslissing van de Deputatie in te houden.*

*Samengevat ging de Deputatie niet akkoord met het behoud van het pand wegens:*

- *Het feit dat het pand reeds jaren verloederd en onbewoond is;*
- *Het feit dat renoveren een abnormaal hoge kostprijs met zich zou meebrengen;*
- *Het feit dat het gebouw geen sterk dragend karakter heeft, het dak vervallen is, het gebouw niet geïsoleerd is, er vochtproblemen zijn met schimmel tot gevolg;*
- *Het feit dat een hogere bebouwingsdichtheid is toegelaten wegens de kwalificatie als meerkernig hoofddorp;*
- *Het feit dat oude panden in de omgeving werden gesloopt en plaats maakten voor nieuwbouwprojecten;*
- *Enz.*

*Kortom: het behoud van het pand biedt omwille van bovenvermelde redenen zeker en vast geen meerwaarde; verzoekende partij heeft dus wel degelijk een antwoord op haar summier opmerkingen gekregen.*

*M.b.t. de slechte staat van de woning stelt verzoekende partij ten onrechte dat geen belangenafweging zou zijn gebeurd en zich liet leiden door de 'vermeende' slechte staat van het gebouw.*

*Tussenkomen de partij had aan de Deputatie onder andere volgende foto's voorgelegd...*

...

*Voormeld fotodossier kon door verzoekende partij naar alle redelijkheid niet worden tegengesproken. Zoals reeds aangehaald: verzoekende partij kende de actuele toestand van het gebouw niet aangezien de inventarisatie gebeurde in de periode van 01-04-1999 tot 30.11.2000 (!). In 2008(!) vond een adrescontrole plaats. Wanneer de Deputatie dan ook stelt dat "renoveren een abnormaal hoge kostprijs met zich mee zou brengen" en "het gebouw heeft geen sterk dragend karakter, het dak is niet geïsoleerd, er zijn vochtproblemen waaronder opstijgend vocht met schimmel tot gevolg" doet zij dit met kennis van zaken van de actuele toestand van het gebouw. De Deputatie maakt net wel een belangenafweging: zij stelt duidelijk waarom renovatie geen optie is. Kortom: verzoekende partij wenst een renovatie (op basis van gegevens van jaren oud) en tussenkomen de partij niet. De Deputatie heeft duidelijk overwogen waarom een renovatie niet mogelijk is. Aldus is er wel degelijk een belangenafweging gebeurd. Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat "het een en ander te verhelpen is mits niet al te complexe renovatie-ingrepen" doch zij laat alweer na concreet te zijn. Alleszins heeft zij dit argument niet uitgewerkt of ingeroepen voor de Deputatie.*

*Het gegeven dat het betreffende pand in alle redelijkheid niet voor renovatie in aanmerking komt, zoals verzoekende partij dit nochtans wenst, blijkt evenzeer uit een recente staat van bevinding zoals opgemaakt door A-ID Architecten (cfr stuk 2 van tussenkomen de partij).*

*Uit deze staat van bevinding blijkt :*

...

*In de bestreden beslissing is dan ook met recht en rede gesteld geworden dat de bestaande site reeds jaren verloederd en onbewoond is, waardoor renoveren een abnormaal hoge kostprijs met zich zou meebrengen, het gebouw geen sterk dragend karakter bezit, het dak vervallen is, het gebouw niet is geïsoleerd, er sprake is van vochtproblemen waaronder opstijgend vocht met schimmel tot gevolg.*

...

*Wat betreft het in de plaatsen brengen van een meergezinswoning :*

*Met betrekking tot de verdichting o.b.v. het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dient te worden verwezen naar art. 4.3.1., § 2, 2° VCRO:*

...

*Wanneer de Deputatie aldus verwijst naar het structuurplan heeft zij rekening gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

*Het is niet omdat het gemeentelijk structuurplan op zich niet bindend dient te worden genoemd, dat de vergunningverlenende overheid ter ondersteuning van de genomen beslissing er op het vlak van beleidsmatig gewenste ontwikkeling niet zou kunnen naar verwijzen.*

*Verzoekende partij stelt dat het gebouw niet gesloopt moest worden om verdichting te kunnen realiseren. Dit argument is evenwel slechts in de procedure voor de Raad voor de eerste maal aangebracht, zodat onmogelijk van verwerende partij kan worden verwacht dat zij op niet opgeworpen beweringen uitdrukkelijk kwam te antwoorden.*

...

*Er valt niet in te zien waarom verwerende partij, ter schraging van de door haar genomen beslissing, niet met recht en rede kon verwijzen naar de eerdere beleidslijn welke door verzoekende partij met betrekking tot panden in de omgeving is aangenomen geworden.*

*De Deputatie is aldus rechtmatig komen op te merken dat oude panden in de onmiddellijke omgeving in het verleden werden gesloopt en plaats hebben gemaakt voor nieuwe bouwprojecten die eveneens enkele jaren terug stedenbouwkundig werden vergund.*

...

*De Deputatie heeft wel degelijk een zorgvuldige belangenafweging gemaakt en heeft wel degelijk alle relevante factoren en omstandigheden in acht genomen, wat kennelijk niet kan worden gezegd van verzoekende partij die zich op een jarenoude inventarisatie beroept. Ook de zorgplicht, zoals vervat in art. 4.3.4 VCRO werd wel degelijk nageleefd:*

...

*Uit de motivering van de Deputatie blijkt dat zij rekening heeft gehouden met het niet-bindend advies van verzoekende partij, en de redenen daartoe heeft aangegeven.*

...

**b) Betreffende het tweede onderdeel**

*In een tweede onderdeel van haar middel staat verzoekende partij dat uit de bestreden beslissing zelf dient te worden opgemaakt of verwerende partij bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.*

...

*Ook hier moet worden opgemerkt dat verzoekende partij in functie van de verleende motivering wel degelijk weet of kan weten waarom de Deputatie de bestreden beslissing heeft genomen en wel degelijk weet waarom het andersluidend verslag niet werd gevolgd.*

*Uit de bestreden beslissing van de Deputatie blijkt duidelijk dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet wordt gevolgd; ook de motieven waarom dit verslag niet wordt gevolgd zijn duidelijk weergegeven. De beslissing van de Deputatie weerlegt alle door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangevoerde elementen.*

...

*Daarbij kan nog worden opgemerkt dat verwerende partij geenszins verplicht was om uitdrukkelijk op de vermeende parkeerproblematiek in te gaan, wanneer deze er duidelijk niet is.*

*Uit de ingediende plannen blijkt onbetwistbaar dat wordt voorzien in vijf parkeergarages en 7 autostaanplaatsen, hetgeen op zich meer dan afdoende is om met betrekking tot 8 woongelegenheden in passende parkeermogelijkheden te voorzien.*

*Evenzeer moet worden opgemerkt dat de overwegingen in het schorsingsarrest, als zou onvoldoende zijn gemotiveerd waarom de bebouwing zowel qua gabarit als qua bouwdiepte te zeer afwijkt van de bestaande gebouwen in de onmiddellijke omgeving, dit item op zich geen onderdeel uitmaakt van het door verzoekende partij aangevoerde middel en de daarmee verbonden argumentatie.*

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

**Eerste onderdeel**

...

*Het moge duidelijk zijn dat drie overwegingen aan de grondslag lagen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waarbij verwerende partij zich*



onverminderd opnieuw onoordeelkundig en zonder doeltreffende motivering aansloot, en dit dan nog in weerwil van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar die nochtans de argumenten van verzoekende partij had onderschreven:

...

- (ii) Een verdichting wordt vooropgesteld door het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

...

Verwerende partij stelt nu dat zij niet getoetst zou hebben aan het structuurplan en dit enkel aangehaald heeft in het kader van de kwestie van verdichting, doch dit blijkt uit de bestreden beslissing allerminst.

Bovendien rijzen ernstige vragen bij de invulling van het begrip 'verdichting'. Het gaat hier immers om een vrij groot gebouw, dat een voldoende economisch benutbare oppervlakte heeft. Het hoeft derhalve niet gesloopt te worden om verdichting te kunnen realiseren.

Verdichting kan bovendien ook op andere wijze dan enkel via nieuwbouw gerealiseerd worden, zodat tegelijk rekening gehouden wordt met cultuurhistorische aspecten en meerbepaald de erfgoedwaarden van bestaande gebouwen.

- (iii) De verwijzing naar andere panden in de omgeving die gesloopt werden

...

Bovendien is het verwijzen naar andere nieuwbouwprojecten weinig of niet relevant als motivering voor een sloop, nu ook geen vergelijking gemaakt kan worden met deze nieuwbouwprojecten en hun omvang door het ontbreken van enige toelichting.

De verwerende partij geeft, ook in haar nota, alleszins geen blijk van concrete kennis van deze 'oude dossiers' en lijkt deze verwijzing die het college van burgemeester en schepenen maakte, gewoon klakkeloos overgenomen te hebben. Een verwijzing naar andere dossiers kan nuttig zijn in het kader van een motivering, doch dan dient wel aangegeven te worden wat de concrete relevantie is van deze 'oude dossiers'.

...

Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft al vastgesteld dat in dit geval de bestreden beslissing behept is met een gebrekkige en onzorgvuldige motivering in het licht van o.a. het advies van verzoekende partij en het andersluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De beperkte motivering die verwerende partij aangehaald heeft, volstaat voor de Raad niet om de sloop van een gebouw met erfgoedwaarden te verantwoorden

...

#### Tweede onderdeel

...

Verwerende partij is geenszins overtuigend in haar bewering dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar geen concreet en precies gemotiveerd standpunt bevat, hetgeen haar zou hebben ontslaan van verdere motivering omtrent diens verslag.

Het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar was wel degelijk concreet en precies. Zo heeft ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen al geoordeeld in haar schorsingsarrest dat verwerende partij in haar gebrekkige motivering voorbij is gegaan aan de essentiële elementen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

..."

## Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft de sloop van een woning die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en het bouwen van een meergezinswoning met acht wooneenheden en vijf garages.

De verzoekende partij heeft overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO een verplicht in te winnen ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO verwijst voor wat de gevolgen van dit negatieve advies betreft naar artikel 4.3.4 VCRO.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit het verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij heeft in haar ongunstig advies van 5 december 2013 geoordeeld dat de te slopen woning over een voldoende erfgoedwaarde beschikt om te denken in termen van behoud en renovatie. De verzoekende partij overweegt in dit advies als volgt:

“ ...

*De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw/gebouwencomplex zijn: Het is een 19-eeuws dubbelhuis van twee bouwlagen en vijf traveeën op souterrain. Het betreft een verankerde lijstgevel gecementeerd in de eerste helft van de 20ste eeuw. De rechthoekige muuropeningen zijn op de verhoogde begane grond in vlakke hardstenen omlijstingen met druiplijst verrat. De toegang tot het pand gebeurt via een pui met dubbele steektrap. Tot op heden stemt de huidige toestand van dit pand nog steeds overeen met de beschrijving zoals opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (anno 2000). Heel typerend voor dit 19-eeuwse pand is ook de verscheidene detaillering in de cementbepleistering op de voorgevel waardoor het pand een zekere statigheid bezit.*

*Het dubbelhuis behoort, samen met het nabijgelegen de als monument beschermde pastorie, tot de historische bebouwing van de dorpskern van Sint-Maria-Lierde. De landelijke dorpskern van Sint-Maria-Lierde wordt nog voornamelijk door kleinschalige aaneengesloten rijhuizen van 1 à 2 bouwlagen gekenmerkt. In deze aaneengesloten dorpsbebouwing vormt het te slopen pand door zijn gevelafwerking en gabarit een beeldbepalend volume.*

*De vervangende nieuwbouw biedt door zijn architecturale vormgeving, volume en gabarit geen kwalitatieve meerwaarde voor de dorpskern van Sint-Maria-Lierde.*

*Gelet op de bovenstaande omschrijving menen wij dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.*

...”

2.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing over het administratief beroep te nemen op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld conform artikel 4.7.22 VCRO.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de vraag of de te slopen woning nog voldoende erfgoedwaarde bezit en derhalve een waardevol karakter heeft over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven, en hierbij nagaan of de verwerende partij de toegewezen appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De verwerende partij is, in het kader van de op haar rustende motiveringsplicht, er niet toe gehouden om te antwoorden op elk argument uit het ongunstig advies van de verzoekende partij. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing, waarbij de Raad dient na te gaan of de verwerende partij de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd. Dit geldt des te meer nu ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft uitgebracht waarbij hij oordeelde dat het voorliggende project zich niet op een kwalitatieve manier inpast in de omgeving. Het gabarit wijkt immers te veel af van de gangbare maatvoering en de bouwdiepte wijkt te sterk af van de bouwdieptes in de directe omgeving.

Daarenboven wijst ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er op dat het voorliggend ontwerp de erfgoedwaarden van de te slopen woning volledig negeert en dat het behoud van de woning een meerwaarde kan zijn voor het dorpsplein. Het gebouw bevindt zich immers nog in een goede bouwfysische toestand waardoor het behoud, volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet onrealistisch is. Ten slotte wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er ook nog op dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein.

### 3.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar het gegeven dat de woning in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgenomen en zij haalt het ongunstige advies van de verzoekende partij aan. De verwerende partij motiveert haar beslissing dan als volgt:

“ ...

*Voorliggend ontwerp voorziet in het slopen van het gebouw. Vooreerst dient opgemerkt dat de bestaande site reeds jaren verloederd en onbewoond is, waardoor renoveren een abnormaal hoge kostprijs met zich mee zou brengen. Het gebouw heeft geen strek dragend karakter, het dak is vervallen, het gebouw is niet geïsoleerd, er zijn vochtproblemen waaronder opstijgend vocht met schimmel tot gevolg,...*

*Bovendien wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan de deelgemeente Sint – Maria – Lierde als meerkernig hoofddorp geselecteerd, waardoor aldaar een hogere bebouwingsdichtheid kan worden toegestaan, zelfs het centrum zoals in dit geval mag beperkt worden verstedelijkt. Zolang de inpasbaarheid, de schaal, het invullen van een bepaald bouwproject rekening houdt met de schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving en de mobiliteitsimpact beperkt blijft, wordt zoals hierboven vermeld de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang gebracht.*

*Er dient trouwens te worden opgemerkt dat oude panden in de onmiddellijke omgeving (stedenbouwkundige vergunningen ref. gemeentedossiernrs 54/1994 en 80/2007) in het*

*verleden werden gesloopt en plaats maakten voor nieuwe bouwprojecten die eveneens enkele jaren terug stedenbouwkundig werden vergund.*

...

De Raad is van oordeel dat, gelet op voorgaande overwegingen, deze motivering in het licht van artikel 4.3.4 VCRO en de motiveringsplicht in alle redelijkheid niet kan aangemerkt worden als een zorgvuldige en afdoende motivering. De verwerende partij overweegt louter en in tegenstelling tot het advies van de verzoekende partij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een renovatie niet wenselijk is vanwege de verloedering en de hoge kostprijs. Zij stelt eenvoudig en zonder enige verdere verduidelijking dat het gebouw geen sterk dragend karakter heeft, niet geïsoleerd is en vochtproblemen kent. De Raad oordeelt dat deze elementen in alle redelijkheid geenszins afdoende zijn om de sloop te verantwoorden van een gebouw dat over enige erfgoedwaarde beschikt en dat blijkens de adviezen een beeldbepalend karakter heeft.

De afwezigheid van het dragend karakter van het gebouw is een loutere bewering waarover geen enkele concrete motivering in de bestreden beslissing is terug te vinden, en de omstandigheid dat er geen isolatie is en vochtproblemen zouden zijn, staan een renovatie, zoals de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concluderen, niet in de weg.

4.

Wat de inpasbaarheid, de schaal en de mobiliteitsimpact van het voorliggende nieuwe ontwerp betreft, verwijst de verwerende partij naar het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, dat evenwel geenszins bindend is. Deze motivering is evenmin afdoende en zorgvuldig aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitgebreid heeft gemotiveerd waarom er niet genoeg parkeerplaatsen zijn en waarom de bebouwing zowel qua gabarit als qua bouwdiepte te zeer afwijkt van de bestaande gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben immers gesteld dat de woning een beeldbepalend karakter bezit en dat het behoud een meerwaarde kan zijn voor het dorpsplein. De omstandigheid dat er in het verleden reeds enkele oude gebouwen in de onmiddellijke omgeving werden gesloopt, kan de voorliggende aanvraag tot sloop evenmin verantwoorden. Gelet op het nadrukkelijk aangehaalde beeldbepalend karakter, diende de verwerende partij een zorgvuldige beoordeling te maken van de erfgoedwaarde van de woning en volstaat het niet om te verwijzen naar de mogelijke hoge kostprijs van een renovatie of het gebrek aan isolatie en de vochtproblemen om alsnog anders te beslissen.

Het enkele gegeven dat de adviezen van de verzoekende partij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bindend zijn, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij alle relevante gegevens in overweging dient te nemen. De verwerende partij gaat zonder meer voorbij aan de erfgoedwaarde en het beeldbepalend karakter van de woning, evenals aan de aangehaalde parkeerproblematiek. De in de bestreden beslissing opgenomen motieven kunnen in alle redelijkheid niet volstaan om voorbij te gaan aan het advies van de verzoekende partij en het erfgoedkundig karakter van de woning.

5.

In zoverre de tussenkomen partij aanvoert dat de overwegingen in het schorsingsarrest dat er in de bestreden beslissing onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de bebouwing qua gabarit en bouwdiepte te zeer afwijkt van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, geen deel uitmaken van het aangevoerde middel, oordeelt de Raad dat deze bewering niet klopt. De verzoekende partij roept in het tweede onderdeel immers een schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel in, omdat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid waarom de

verwerende partij afwijkt van de determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad heeft dan ook vastgesteld dat de overwegingen inzake het aantal parkeerplaatsen, de bouwdiepte en het gabarit determinerende overwegingen zijn en dat een verwijzing naar het niet-bindende Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dan ook niet volstaat. De tussenkomenende partij toont niet aan dat deze overwegingen foutief zijn.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DE BUCK ANGELO is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014, waarbij aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 8 appartementen en 5 garages op de percelen gelegen te 9570 Sint-Maria-Lierde (Lierde), Dorpsstraat 44 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0670H en 0671C.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomenende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 oktober 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER