

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 14 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0665  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0496/A/0478

Verzoekende partij                    het **college van burgemeester en schepenen** van de gemeente  
**WESTERLO**

Verwerende partij                    de **deputatie** van de provincieraad van **ANTWERPEN**

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heren Wim VAN MEENSEL en Peter VAN MEENSEL namens de bvba LNR SERVICES (hierna de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 15 september 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met acht woonegelegenheden, zes autobergplaatsen en vier parkeerplaatsen na het slopen van een bestaande woning op de percelen gelegen te 2260 Tongerlo (Westerlo), de Trannoylein 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 152F en 151E/2.

### II.       **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2017.

Mevrouw Iris DE WEVER en mevrouw Leen WEYERS voeren het woord voor de verzoekende 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

De aanvrager dient op 14 mei 2014 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een woonblok van 8 appartementen met aparte garages” op de percelen gelegen te 2260 Tongerlo (Westerlo), de Trannoyplein 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 152F en 151E/2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

Het de Trannoyplein is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed en wordt als volgt beschreven:

*“Langgerekt plein met nagenoeg centraal beplant, begraasd en omhaagd perk waarop beeld van moeder en kind (1981). Verder aan oostzijde van het plein gedenkteken van bak- en hardsteen als huldebetoon aan burgemeester baron N. de Trannoy ter gelegenheid van zijn zilveren ambtsjubileum (1951). Bebouwing vanaf circa 1900, onder meer witgeschilderde nr. 6, een dubbelhuis met risaliet onder topgevel en met getoogde muuropeningen, sierankers.  
Aan westzijde geasfalteerde eikendreef naar het achterin gelegen kasteel de Meeûs d'Argenteuil.”*

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 juli 2014 tot en met 4 augustus 2014, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 18 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van de gemeente Westerlo adviseert op 21 juli 2014 ongunstig.

Het agentschap Ruimte en Erfgoed, entiteit Onroerend Erfgoed, wordt verzocht om een advies te geven maar verleent geen advies binnen de decretaal voorziene termijn.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

- Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 9 september 2014 en sluit zich niet aan bij dit advies.

- Het college van burgemeester en schepenen benadrukt dat het bezwaar met betrekking tot het slopen van de bestaande woning wel degelijk een terecht bezwaar is aangezien deze woning markant aanwezig is en beeldbepalend is voor de Trannoyplein. De woning is echter niet beschermd als monument, noch opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed van het Agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid. Het de Trannoyplein zelf werd wel als historisch geheel opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed en wordt als volgt beschreven: “ Langgerekt plein met nagenoeg centraal beplant, begraasd en omhaagd perk waarop beeld van moeder en kind (1981). Verder aan de oostzijde van het plein

gedenkteken van bak- en hardsteen als huldebetoon aan burgemeester baron N. de Trannoy ter gelegenheid van zijn zilveren ambtsjubileum (1951). Bebouwing vanaf circa 1900, onder meer witgeschilderde nr. 6, een dubbelhuis met risaliet onder topgevel en met getoogde muuropeningen, sierankers. Aan westzijde geasfalteerde eikendreef naar achterin gelegen kasteel de Meeûs d'Argenteuil." In deze beschrijving wordt duidelijk verwezen naar de woning nr. 6, waaruit kan geconcludeerd worden dat deze wel degelijk een belangrijke erfgoedwaarde heeft in deze pleinwand. Daarnaast kan de gemeente zelf bepalen of een woning al dan niet een belangrijke erfgoedwaarde heeft in het kader van de dorpsbeleving. Zoals reeds hoger vermeld in de beschrijving van het plein, dateert de betreffende woning uit de periode 1900. De woning is een dubbelhuis met risaliet onder de topgevel en met getoogde muuropeningen en sierankers. De woning is wit geschilderd en straalt een zekere klasse uit. Deze woning werd van 1958 tot en met 1998 bewoond door notaris Leo Vander Laenen. De dorpsbewoners kennen deze woning dan ook als de notariswoning en heeft dan ook een prominente waarde binnen deze dorpsgemeenschap net zoals het ambt van notaris. Het college van burgemeester en schepenen verzet zich dan ook tegen het slopen van deze woning en de vervanging door een nieuwe meergezinswoning. Het college van burgemeester en schepenen zou zich wel kunnen vinden in een verbouwing van deze woning naar eventueel een meergezinswoning met vier woongelegenheden of een grondiger verbouwing maar met behoud van de authentieke voorgevel en dakvorm. Bovendien is het de Trannoyplein een typisch kleinschalig dorpsplein, dat gekenmerkt wordt door één- en meergezinswoningen met een profiel van één à twee bouwlagen onder zadeldak. De bouwlijn van deze woningen bevindt zich op de rooilijn. Het is dan ook belangrijk om de bestaande beeldbepalende elementen op het terrein te behouden om ook in de toekomst het algemene beeld van het de Trannoyplein niet te verzwakken door ingrepen op perceelsniveau. De voorziene nieuwbouw is te grootschalig en past dan ook niet binnen de typologie van de bestaande bebouwing langs deze pleinwand.

- Daarnaast stelt het college van burgemeester en schepenen dat door de grootschaligheid van het project er hinder ontstaat naar de omgeving toe en dit dan vooral op het vlak van lichtinval, schaduw hinder en privacy, wat niet kan aanvaard worden. Daarnaast heeft het project tevens nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen. Het nieuwe ontwerp voorziet in 3 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Ter hoogte van de aansluiting met de aanpalende woning bedraagt de kroonlijsthoogte 6,48 m om dan te verhogen naar 9,64 m met een maximum van 10,78m. De bouwdiepte wordt voorzien over 15m. De aanpalende woning waar tegenaan wordt gebouwd bestaat uit één bouwlaag met een hellend dak. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe meergezinswoning zich onvoldoende richt naar de omliggende bebouwing en derhalve niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Het architectonisch ontwerp is te grootschalig opgevat. Er kan dan ook niet anders geconcludeerd worden dan dat een dergelijk grootschalig project het landelijk karakter van het deeldorp Tongerlo aantast. Het college van burgemeester en schepenen wenst het behoud van het landelijk karakter als een belangrijke beleidsoptie te weerhouden. Vooral de deeltoren Tongerlo dreigt haar eigenheid en landelijk karakter te verliezen door de vele appartementsgebouwen die er de voorbije jaren werden opgericht. Vandaar dat het college van burgemeester en schepenen terzake een strikt en stringent beleid wenst te voeren in functie van schaal, ruimtegebruik en de dichtheid van nieuwe projecten.

- Het project voorziet in 5 appartementen met 2 slaapkamers en 3 appartementen met 1 slaapkamer. Elk project dient te voorzien in een mix van appartementen zodat er een gevarieerd aanbod ontstaat in types van appartementen en diversiteit in de doelgroepen. Bovendien is er ook geen kwaliteitsvolle buitenruimte voorzien in het project. Zowel de aanleg van een kwaliteitsvolle buitenruimte als een mix van woongelegenheden met ruimere appartementen heeft een invloed op de dichtheid en woonkwaliteit van het project. Het voorliggende project voorziet in een bouwdichtheid van 78 woningen per ha, terwijl het streefcijfer voor de gemeente Westerlo 15 woningen per ha bedraagt, weliswaar met een

*nuancering naar een hogere dichtheid in de kernen en een lagere aan de randen en de woonlinten, doch een dichtheid die 5 keer hoger is, is niet wenselijk. Een project met een dergelijke schaal, ruimtegebruik en de te hoge dichtheid horen niet thuis in een landelijke woonkern zoals Tongerlo.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 6 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

#### **8. LEGALITEIT: niet OK**

*...*

##### **Overeenstemming:**

- *Gewestplan: wel*
- *Vlaamse codex: wel*
- *Uitvoeringsbesluiten: wel*
- *Sectorwetgeving: niet*
- *Watertoets: wel*

##### **Toelichting:**

*Het gebouw is gelegen aan het de Trannoylein. Dit plein is opgenomen in de Vlaamse Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De beschrijving van dit plein luidt als volgt:*

*Langgerekt plein met nagenoeg centraal beplant, begraasd en omhaagd perk waarop beeld van moeder en kind (1981). Verder aan oostzijde van het plein gedenkteken van bak- en hardsteen als huldebeton aan burgemeester baron N. de Trannoy ter gelegenheid van zijn zilveren ambtsjubileum (1951). Bebouwing vanaf ca. 1900, onder meer witgeschilderde nr. 6, een dubbelhuis met risaliet onder topgevel en met getoogde muuropeningen, sierankers. Aan westzijde geasfalteerde eikendreef naar het achterin gelegen kasteel de Meeûs d'Argenteuil. Uit deze beschrijving blijkt de beeldbepalende functie die de te slopen woning heeft. Dergelijke sloopvergunning kan niet worden afgeleverd zonder voorafgaand gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit advies werd opgevraagd, maar kon tot op heden nog niet worden ontvangen.*

*Voor het overige dienen de voorwaarden van de adviesinstanties stipt te worden nageleefd.*

#### **9. GOEDE RO: niet OK**

##### **Toelichting:**

*Het goed is gelegen aan het de Trannoylein, een historisch plein in het centrum van Tongerlo. Bebouwing komt rondom het plein slechts in geringe mate voor en bestaat uit 1 lint gekoppelde bebouwing en een aantal open bebouwingen.*

*Functioneel is een woongebouw inpasbaar in deze woonzone.*

*Het project zal aanleiding geven tot bijkomende verkeersbewegingen. Echter is de voorliggende wegenis voldoende om deze bijkomende bewegingen op te vangen. Ook werden voldoende autostalplaatsen voorzien om bijkomende parkeerdruk af te kunnen wenden op het eigen terrein.*

*Echter bestaat de bebouwing rondom het de Trannoylein voornamelijk uit max. 2 bouwlagen onder zadeldak, met uitzondering van het rechts aanpalende gebouw. Dit bestaat uit 3 bouwlagen onder plat dak.*

*Bovendien overstijgt de hoogte aan beide zijden de aanwezige hoogtes van de aanpalende gebouwen. Aan geen van beide zijdes werd aansluiting gezocht met de bestaande toestand, noch voor wat betreft de kroonlijsthoogtes, noch voor wat betreft de bouwdieptes.*

*Daarbovenop wordt centraal een uitkraging van 0,60 m over het voetpad voorzien, waarbij de kroonlijst nog bijkomend wordt verhoogd tot 10,78 m.*

*De gevraagde vormgeving is dan ook niet typerend voor de omgeving.*

*Deze verticale gevelstructuur staat in schril contrast met de reeds aanwezige bebouwing rondom het plein en is niet enkel door het uitkragen uit de voorgevel, maar ook door de hoogte geheel vreemd aan deze pleinomgeving.*

*Uit de Vlaamse Inventaris van het Onroerend Erfgoed blijkt dat het te slopen gebouw een bepalende functie heeft in het historisch karakter van het de Trannoyplein dat is opgenomen in deze inventaris.*

*Het slopen van dit gebouw is op zich dan ook niet wenselijk. De waterschade waar de aanvrager naar verwijst, is niet van dien aard dat restauratie/verbouwing uitgesloten is. Het is echter aan de eigenaar van het pand om dit verder te onderhouden als goede huisvader om verdere verkrotting tegen te gaan.*

*...*

Na de hoorzitting van 20 januari 2015 willigt de verwerende partij het beroep op 5 februari 2015 in en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### **9. BEOORDELING**

***Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen kan worden gebracht, mits volgende voorwaarden worden opgelegd:***

- Er moet voldaan worden aan de opmerkingen van de brandweer d.d. 21.07.2014;***
- De voorwaarden uit het advies van het centrum voor toegankelijkheid d.d. 18.07.2014.***

***Verder blijkt uit deze motivering dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.***

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.***

*...*

***De aanvraag kan in overeenstemming met de gewestelijke verordening 'toegankelijkheid' d.d. 5 juni 2009 worden gebracht, mits de voorwaarden uit het advies van het provinciaal centrum voor toegankelijkheid d.d. 18.07.2014 strikt worden nageleefd.***

***Aan de opmerkingen uit het advies van de brandweer d.d. 21.07.2014 moet strikt worden voldaan.***

***Er kan worden voorbij gegaan aan het advies van Onroerend Erfgoed — Antwerpen.***

*Het gebouw is gelegen aan het de Trannoyplein. Dit plein is opgenomen in de Vlaamse Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De beschrijving van dit plein luidt als volgt:*

*Langgerekt plein met nagenoeg centraal beplant, begraasd en omhaagd perk waarop beeld van moeder en kind (1981). Verder aan oostzijde van het plein gedenkteken van bak- en hardsteen als huldebetoen aan burgemeester baron N. de Trannoy ter gelegenheid van zijn zilveren ambtsjubileum (1951). Bebouwing vanaf ca. 1900, onder meer witgeschilderde nr. 6, een dubbelhuis met risaliet onder topgevel en met getoogde muuropeningen, sierankers. Aan westzijde geasfalteerde eikendreef naar het achterin gelegen kasteel de Meeûs d'Argenteuil.*

*Uit deze beschrijving blijkt dat het gebouw impact heeft op het plein.*

*Voor dergelijke sloopvergunning is het aangewezen om voorafgaand advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed te verkrijgen. Dit advies werd opgevraagd, maar werd niet tijdig ontvangen, waardoor aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan.*

***De aanvraag doorstaat de watertoets.***

...

**De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.**

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

**Een meergezinswoning is inpasbaar in de omgeving van het de Trannoyplein.**

Het goed is gelegen aan het de Trannoyplein, een historisch plein in het centrum van Tongerlo. Bebouwing komt rondom het plein slechts in geringe mate voor en bestaat uit 1 lint gekoppelde bebouwing en een aantal open bebouwingen. Op het rechts aanpalende perceel werd reeds een meergezinswoning opgericht.

**Functioneel is een woongebouw inpasbaar in deze woonzone.**

**De mobiliteitsimpact van het project is verwaarloosbaar.**

Het project zal aanleiding geven tot bijkomende verkeersbewegingen. Echter is de voorliggende wegenis voldoende om deze bijkomende bewegingen op te vangen.

Bovendien werden voldoende autostalplaatsen voorzien om de bijkomende parkeerdruk af te kunnen wenden op het eigen terrein.

**De gevraagde vormgeving is inpasbaar in de omgeving.**

De gevraagde vormgeving is niet typerend voor de omgeving, maar is evenmin vreemd aan de omgeving. Het rechts aanpalende perceel werd recent bebouwd met een vergelijkbare meergezinswoning, bestaande uit 3 bouwlagen onder plat dak.

De voorgestelde kroonlijsten zoeken toenadering tot de kroonlijst- en nokhoogtes van de aanpalende gebouwen om een accepteerbare overgang tussen de heterogene aanwezige bebouwing te kunnen maken.

Centraal wordt een uitkraging van 0,60 m over het voetpad voorzien, waarbij de kroonlijst zeer plaatselijk bijkomend wordt verhoogd tot 10,78 m. Deze verticale gevelstructuur staat in contrast met de reeds aanwezige bebouwing rondom het plein. Dit contrast breekt echter de gevelwand om een speelser geheel te vormen. Zo wordt vermeden dat vanop het de Trannoyplein - een plein met erfgoedwaarde - de gevelwand als een vlakke dense structuur moet worden waargenomen.

**Het project komt de duurzaamheid en de vernieuwing van het gevelvlak ten goede.**

Uit de Vlaamse Inventaris van het Onroerend Erfgoed blijkt dat het te slopen gebouw een bepaalde impact heeft op het de Trannoyplein dat is opgenomen in deze inventaris. Er kon geen tijdig advies worden ontvangen van Onroerend Erfgoed Antwerpen.

De aanvrager geeft echter aan dat de fysieke toestand van het gebouw dermate slecht is dat renovatie niet mogelijk is en dat de sloop van het gebouw zich opdringt. Vervangen door een nieuwbouwwoning die aansluit op een reeds bestaand gebouw in de gevelwand van het plein, komt zowel de duurzaamheid als de vernieuwing van gebouwen rondom het plein ten goede.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Wilfried VERMEULEN vordert met een aangetekende brief van 24 april 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0513/A/0493.

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

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

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

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing volgens haar kennelijk niet afdoende en onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd is. De verwerende partij is in de bestreden beslissing van oordeel dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, op basis van een summiere motivering, bestaande uit een aantal algemeenheden en weinig zeggende stellingen.

De verzoekende partij benadrukt dat zowel zij als de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag negatief beoordeelden omwille van de grootschaligheid van het project en de historische waarde en erfgoedwaarde van het pand dat gesloopt moet worden voor het nieuwbouwproject.

De verzoekende partij stelt dat ze in haar weigeringsbeslissing omstandig de waarde van het bestaande pand heeft beschreven. Het pand is als onderdeel van het historisch geheel van het de Trannoylein opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed; in de beschrijving van het historisch geheel wordt expliciet melding gemaakt van het betrokken pand, wat wijst op de belangrijke erfgoedwaarde ervan. Ook in het kader van de dorpsbeleving en binnen de dorpsgemeenschap heeft het pand een belangrijke waarde. Deze (erfgoed)waarde is voor verzoekende partij een doorslaggevende reden voor behoud van het pand in een bepaalde vorm.

Ook voor de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar zijn bovenstaande elementen bepalend om te besluiten tot de niet overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening. In het verslag wordt ook ingegaan op de bestaande toestand in de nabije omgeving en het feit dat het aangevraagde hiermee niet in overeenstemming of in harmonie is.

De verwerende partij gaat volgens de verzoekende partij in haar motivering volledig voorbij aan de historische waarde en erfgoedwaarde van het te slopen pand, terwijl dit in eerdere adviezen en beslissingen als een belangrijk en zelfs doorslaggevend element beschouwd wordt. De verwerende partij beperkt zich tot het stellen dat uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed blijkt dat het te slopen gebouw een bepaalde impact heeft op het de Trannoylein en dat geen tijdig advies hieromtrent ontvangen werd van Onroerend Erfgoed Antwerpen.

Het klopt dat voorbij gegaan kan worden aan een adviesvereiste indien geen tijdig advies verstrekt werd, maar dit neemt niet weg dat de verwerende partij zich daarom niet moet uitspreken over dit aspect. De 'cultuurhistorische aspecten' zijn immers een relevant aandachtspunt en criterium bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij besteedt in de bestreden beslissing geen enkele aandacht aan de cultuurhistorische aspecten, terwijl dit ontegensprekelijk een relevant aandachtspunt is bij de beoordeling van de aanvraag.

Andere relevante aandachtspunten en criteria zijn schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Ook hieraan besteedt de verwerende partij volgens de verzoekende partij vrijwel geen, of minstens onvoldoende aandacht. De verwerende partij concludeert dat het gevraagde inpasbaar is in de omgeving door onder meer te stellen dat de gevraagde vormgeving niet typerend is voor de omgeving, maar evenmin vreemd aan de omgeving en dat toenadering gezocht wordt tot de kroonlijst- en nokhoogtes van de aanpalende bebouwing. Deze vage en weinig zeggende formulering kan volgens de verzoekende partij bezwaarlijk beschouwd worden als een afdoende en draagkrachtige motivering. Zowel voor de verzoekende partij als voor de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar was de grootschaligheid van het aangevraagde project immers een negatief aspect waardoor besloten werd tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij stelde eveneens dat het project een overdreven hoge bouwdichtheid had.

Wanneer het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing in eerste aanleg en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag bepaalde aspecten of elementen aanhalen als reden tot weigering van een aanvraag, dan zijn dat voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening sowieso noodzakelijke of relevante aandachtspunten. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet bijgevolg duidelijk blijken, expliciet of eventueel impliciet, waarom verwerende partij deze aspecten anders zou beoordelen. Een andersluidende beoordeling van verwerende partij is mogelijk, doch hiervoor dient een afdoende en voldoende draagkrachtige motivering gegeven te worden. De bestreden beslissing beperkt zich tot een aantal algemene en vage formuleringen zonder concreet in te gaan op een aantal aandachtspunten en criteria die ontegensprekelijk relevant zijn voor de beoordeling van het aangevraagde in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij niet op afdoende en voldoende draagkrachtige wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft gemotiveerd. De verwerende partij zou onvoldoende aandacht hebben gehad voor de historische en erfgoedwaarde van het pand enerzijds en voor de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de nieuwe meergezinswoning anderzijds.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan 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 wettigheidscontrole 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.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing



steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt daarenboven aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Wanneer het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op bepaalde punten andersluidend is, moet de bestreden beslissing op die punten dus des te zorgvuldiger worden gemotiveerd.

4.

In haar weigeringsbeslissing van 15 september 2014 stelt de verzoekende partij dat het bezwaar over het slopen van de bestaande woning een terecht bezwaar is aangezien de woning markant aanwezig is en beeldbepalend voor het de Trannoyplein. De verzoekende partij wijst erop dat de woning niet beschermd is als monument noch is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed maar dat het de Trannoyplein zelf wel als historisch geheel is opgenomen in de inventaris, en dat in de beschrijving ervan duidelijk wordt verwezen naar de te slopen woning nummer 6, waaruit volgens de verzoekende partij geconcludeerd kan worden dat de woning wel degelijk een belangrijke erfgoedwaarde heeft in de pleinwand. De verzoekende partij verzet zich tegen het slopen van de woning omdat deze woning onder andere een zekere klasse uitstraalt en de dorpsbewoners deze woning kennen als de notariswoning en een prominente waarde heeft binnen de dorpsgemeenschap. De verzoekende partij zou zich wel kunnen vinden in een verbouwing van de woning.

De verzoekende partij overweegt vervolgens dat het de Trannoyplein een typisch, kleinschalig dorpsplein is dat gekenmerkt wordt door één- en meergezinswoningen met een profiel van één à twee bouwlagen onder zadeldak en dat het belangrijk is om de bestaande beeldbepalende elementen op het plein te behouden om ook in de toekomst het algemene beeld van het plein niet te verzwakken door ingrepen op perceelsniveau. Volgens de verzoekende partij is de voorziene nieuwbouw te grootschalig en past deze niet binnen de typologie van de bestaande bebouwing langs de pleinwand.

Verder stelt de verzoekende partij dat door de grootschaligheid van het project er onaanvaardbare hinder ontstaat naar de omgeving toe op het vlak van lichtinval, schaduwhinder en privacy en dat het project ook nadelige effecten heeft op het gebruiksgenot van de omliggende percelen. Zij stelt vast dat het ontwerp voorziet in drie bouwlagen met een plat dak, dat ter hoogte van de aansluiting met de aanpalende woning de kroonlijsthoogte 6,48 m bedraagt om dan te verhogen naar 9,64 m met een maximum van 10,78 m, dat de bouwdiepte 15 m bedraagt en dat de aanpalende woning waar tegenaan wordt gebouwd uit één bouwlaag met hellend dak bestaat. De verzoekende partij oordeelt dat de nieuwe meergezinswoning zich onvoldoende naar de omliggende bebouwing richt en niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is te grootschalig opgevat en tast het landelijk karakter van Tongerlo aan. De verzoekende partij wenst het behoud van het landelijk karakter als een belangrijke beleidsoptie te weerhouden (door een strikt en stringent beleid te voeren in functie van schaal, ruimtegebruik en dichtheid van nieuwe projecten).

Ten slotte oordeelt de verzoekende partij ook dat de bouwdichtheid niet wenselijk is. Zij stelt vast dat het project een bouwdichtheid heeft van 78 woningen per hectare, vijf keer hoger dan het streefcijfer van 15 woningen per hectare voor de gemeente Westerlo, weliswaar met een nuancering naar een hogere dichtheid in de kernen en een lagere aan de randen en de woonlinten.

In zijn verslag van 15 januari 2015 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat de bebouwing rondom het de Trannoylein voornamelijk uit maximaal twee bouwlagen onder zadeldak bestaat, met uitzondering van het rechtsaanpalende gebouw dat bestaat uit drie bouwlagen onder plat dak. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat de hoogte van de op te richten meergezinswoning aan beide zijden de aanwezige hoogtes van de aanpalende gebouwen overstijgt, dat aan geen van beide zijden aansluiting werd gezocht met de bestaande toestand, noch wat betreft de kroonlijsthoogtes, noch wat betreft de bouwdieptes, en dat daarbovenop centraal een uitkraging van 0,60 m over het voetpad wordt voorzien, waarbij de kroonlijst nog bijkomend wordt verhoogd tot 10,78 m.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de gevraagde vormgeving niet typerend voor de omgeving. De verticale gevelstructuur staat in schril contrast met de reeds aanwezige bebouwing rondom het plein en is niet enkel door het uitkragen uit de voorgevel, maar ook door de hoogte volledig vreemd aan de pleinomgeving.

Vervolgens stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat uit de inventaris van het onroerend erfgoed blijkt dat het te slopen gebouw een bepalende functie heeft in het historisch karakter van het de Trannoylein. Hij stelt dat het slopen van het gebouw niet wenselijk is, dat de waterschade waar de aanvrager naar verwijst, niet van dien aard is dat restauratie/verbouwing uitgesloten is en dat het aan de aanvrager als eigenaar van het pand is om dit verder te onderhouden als goede huisvader om verdere verkrotting tegen te gaan.

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties op vergelijkbare wijze en om verschillende redenen tot de conclusie komen dat het aangevraagde project strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

Wat betreft de erfgoedwaarde van de te slopen woning, citeert de verwerende partij in de bestreden beslissing de beschrijving van het plein in de inventaris en leidt zij uit deze beschrijving af dat het gebouw een impact heeft op het plein. Daar waar zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordelen dat het slopen van het gebouw niet wenselijk is, stelt de verwerende partij alleen dat advies werd gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed maar dat dit niet tijdig werd ontvangen waardoor aan het advies kan worden voorbijgegaan. Verder in de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij ook nog dat de aanvrager aangeeft dat de fysieke toestand van het gebouw dermate slecht is dat renovatie van het gebouw niet mogelijk is en dat de sloop van het gebouw zich opdringt. Het vervangen van het gebouw door een nieuwbouwwoning die aansluit op een reeds bestaand gebouw in de gevelwand van het plein, komt volgens de verwerende partij zowel de duurzaamheid als de vernieuwing van de gebouwen rondom het plein ten goede.

Deze beoordeling van de sloop van de bestaande woning volstaat niet in het licht van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij voert terecht aan dat de omstandigheid dat voorbijgegaan kan worden aan een niet-tijdig verleend advies, de verwerende partij niet ontslaat van de plicht om de cultuurhistorische en visueel-vormelijke waarde van het pand te beoordelen en concreet en zorgvuldig te motiveren waarom zij, in tegenstelling tot de

verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het slopen van de bestaande woning wel opportuun acht. De overweging dat de aanvrager aangeeft dat de fysieke toestand van het gebouw dermate slecht is dat renovatie van het gebouw niet mogelijk is en dat de sloop van het gebouw zich om die reden opdringt, vormt geen afdoende verantwoording nu de verwerende partij hiermee louter het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de waterschade waar de aanvrager naar verwijst, niet van dien aard is dat restauratie/verbouwing uitgesloten is, tegensprekt. Door daarenboven te wijzen op de duurzaamheid en vernieuwing van de gebouwen rondom het plein, lijkt de verwerende partij bovendien alleen maar oog te hebben voor de toekomstige ontwikkeling van het plein en lijkt zij de waarde van het te slopen pand buiten beschouwing te laten.

6.

Ook de meergezinswoning die het bestaande pand moet vervangen, werd zowel door de verzoekende partij als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig beoordeeld op basis van een uitgebreide motivering, zoals hierboven is weergegeven onder randnummer 4.

Samengevat is de nieuwbouw volgens de verzoekende partij te grootschalig, past het project niet binnen de typologie van de bestaande bebouwing langs de pleinwand, doet het project onaanvaardbare hinder ontstaan naar de omgeving toe op het vlak van lichtinval, schaduw hinder en privacy, heeft het project nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen, tast het project het landelijk karakter van Tongerlo aan en is de hoge bouwdichtheid niet wenselijk.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat aan geen van beide zijden van het project aansluiting werd gezocht met de bestaande toestand, noch wat betreft de kroonlijsthoogtes, noch wat betreft de bouwdieptes. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar staat de verticale gevelstructuur in schril contrast met de reeds aanwezige bebouwing rondom het plein en is de nieuwbouw niet enkel door het uitkragen uit de voorgevel, maar ook door de hoogte volledig vreemd aan de pleinomgeving.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot het besluit dat de gevraagde vormgeving inpasbaar is in de omgeving. De verwerende partij overweegt dat de gevraagde vormgeving niet typerend is voor de omgeving maar er evenmin vreemd aan is en wijst er op dat het rechtsaanpalende perceel recent bebouwd werd met een vergelijkbare meergezinswoning, bestaande uit drie bouwlagen onder plat dak. De verwerende partij stelt verder dat de voorgestelde kroonlijsten toenadering zoeken tot de kroonlijst- en nokhoogtes van de aanpalende gebouwen om een accepteerbare overgang tussen de heterogene aanwezige bebouwing te kunnen maken. Volgens de verwerende partij staat de verticale gevelstructuur, waarbij centraal een uitkraging van 0,60 m over het voetpad wordt voorzien en de kroonlijst plaatselijk wordt verhoogd tot 10,78 m, in contrast met de reeds aanwezige bebouwing rondom het plein, maar breekt het ook de gevelwand om een speelser geheel te vormen en wordt op die manier vermeden dat vanop het de Trannoyplein, een plein met erfgoedwaarde, de gevelwand als een vlakke, dense structuur wordt waargenomen.

Uit deze beoordeling blijkt duidelijk dat de verwerende partij het standpunt van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Met de verzoekende partij moet echter worden vastgesteld dat de beoordeling van de verwerende partij niet volstaat in het licht van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zo vormt de overweging dat de voorgestelde kroonlijsten toenadering zoeken tot de kroonlijst- en nokhoogtes van de aanpalende gebouwen om een accepteerbare overgang tussen de heterogene aanwezige bebouwing te kunnen maken, een loutere stijlformule die haaks staat op de bevindingen van de verzoekende partij en de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar. Hetzelfde geldt voor de overweging dat de verticale gevelstructuur de gevelwand breekt om een speelser geheel te vormen en dat op die manier vermeden worden dat vanop het de Trannoylein de gevelwand als een vlakke, dense structuur wordt waargenomen.

De verwerende partij laat ook na een aantal aspecten van goede ruimtelijke ordening te bespreken die in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het verslag van de provinciale ambtenaar aan bod zijn gekomen. Zo laat de verwerende partij de bouwdiepte en de bouwdichtheid van de meergezinswoning volledig buiten beschouwing en heeft zij geen oog voor de hinder die ontstaat voor de omgevende percelen op het vlak van lichtinval, schaduw en gebruiksgenot. Wat dit laatste betreft stelt de Raad vast dat deze aspecten eveneens aan bod komen in de bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn ingediend.

7.

Het middel is gegrond.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015, waarbij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met acht woongelegenheden, zes autobergplaatsen en vier parkeerplaatsen na het slopen van een bestaande woning op de percelen gelegen te 2260 Tongerlo (Westerlo), de Trannoylein 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 152F en 151E/2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 maart 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO

