

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0711
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0247-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad KORTRIJK vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Leandra DECUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de vzw GROEP ZORG HEILIGE FAMILIE vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 26 juni 2017 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van bestaande schoolgebouwen – uitbreiden van het psychiatrische ziekenhuis op de percelen gelegen te 8500 Kortrijk, Groeningepoort zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummers 0799M, 0799N, 0799S, 0799X, 0799Y, 0799Z en 0820E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 juli 2018 toe in de debatten.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 februari 2019.

Advocaat Dirk VAN HEUVEN voert het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Arne DEVRIESE voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 28 november 2014 werd een stedenbouwkundig attest aangevraagd.

De slooping van het Huis Vermeulen werd in het kader van deze procedure negatief geadviseerd door het agentschap Onroerend Erfgoed op 12 december 2014:

“ ...

Artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden is deze aanvraag onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

De werken hebben betrekking op een pand gelegen op het perceel palend aan het beschermde monument: woning in Empirestijl, hoek Langemeersstraat en Plein 32.

Als gevolg van het 'Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen' moet hiervoor ons advies ingewonnen worden. De aangevraagde nieuwbouw heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument.

Artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen in het kader van de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art.4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Daarnaast betreft de aanvraag de sloop van een gebouw dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Langemeersstraat z.nr. Eind 19de-eeuwse burgerwoning met eenvoudige bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Horizontale gevelbelijning door de schijnvoegen van de begane grond, de doorgetrokken onderdorpels en kordons. Centrale, licht vooruitspringende poorttravee. Beluikte rechthoekige benedenvensters. Getoogde bovenvensters in geprofileerde omlijsting. Behouden schrijnwerk: T-ramen.

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 erfgoedkenmerken van het pand bleven tot op heden bewaard. Het pand heeft een beeldbepalende ligging in de Langemeersstraat.

Het project werd voorgesteld op het 3P0-overleg te Kortrijk. Toen reeds gaven we als advies het project bij te sturen en een geschikte functie te zoeken voor de woning. Daarop

is niet ingegaan. Het slopen van het pand betekent een verlies voor het Kortrijkse bouwkundig erfgoed.

Om die reden adviseren we deze slopingaanvraag 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.

...

Op 1 juni 2015 werd een gunstig stedenbouwkundig attest verleend door de verzoekende partij.

Op 9 juni 2015 werd evenwel een brief verstuurd door de verzoekende partij aan de tussenkomende partij met de mededeling dat de verzoekende partij nog geen definitieve beslissing heeft genomen, en dat het toesturen van het gunstig attest een administratieve vergissing betreft.

Uiteindelijk werd een negatief stedenbouwkundig attest verleend door de verzoekende partij op 7 juni 2016.

2.

De tussenkomende partij dient op 20 februari 2017 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van bestaande schoolgebouwen – uitbreiden van het psychiatrische ziekenhuis op de percelen gelegen te 8500 Kortrijk, Groeningepoort zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Kortrijk', vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in woongebied en woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk van 20 januari 2006.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium, van 25 juni 2015.

De aanvraag ligt in het gebied 'Beschermd archeologische monumenten en zones: vastgestelde archeologische zone Historische stadskern Kortrijk' dd. 19 februari 2016.

De aanvraag omvat een onroerend goed dat is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed:

"Langemeersstraat z.nr. Eind 19de-eeuwse burgerwoning met eenvoudige bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Horizontale gevelbelijning door de schijnvoegen van de begane grond, de doorgetrokken onderdorpels en kordons. Centrale, licht vooruitspringende poorttravee. Beluikte rechthoekige benedenvensters. Getoogde bovenvensters in geprofileerde omlijsting. Behouden schrijnwerk: T-ramen."

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 maart 2017 tot en met 21 april 2017, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Team Beheer & Openbaar domein adviseert op 31 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Team Planning & Openbaar domein adviseert op 19 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

De verzoekende partij weigert op 26 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

8. TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Functie:

De aanvraag betreft de sloop van de gebouwen van de voormalige St. Jozefschool en sloop van een inventaris pand aan de Langemeersstraat en de uitbouw van het psychiatrisch ziekenhuis Heilige Familie welke bestaat uit twee nieuwe gebouwen (gebouw A en B) voor de herlocalisatie van een afdeling kinder- en jeugdpsychiatrie, sportinfrastructuur en therapieruimtes van het Psychiatrisch Ziekenhuis Heilige Familie rond een ruime binnentuin. De huidige functie wordt hiermee bestendigd en is wenselijk op deze plek. Er ontstaat zo een sterke cluster van maatschappelijke zorgfuncties in het centrum van de stad. Door de spreiding van de gebouwen, de deels aan de binnenzijde van het bouwbiok gelegen delen en het semipublieke park zal het programma niet te dominant worden in de omgeving.

In het plan wordt de sloop voorzien van het inventaris pand aan de Langemeersstraat nummer 11: 'Huis Vermeulen'. Een eind 19de-eeuwse neoclassicistische burgerwoning met bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Uit het advies van het Vlaamse agentschap Onroerend Erfgoed bleek dit pand waardevol te behouden. De erfgoedkenmerken van het pand bleven tot op heden bewaard. Het pand heeft een beeldbepalende ligging in de Langemeersstraat. Er is gevraagd om dit pand te integreren in het project. In de workshop georganiseerd door Intercommunale Leiedal op 2, 6 en 8 juni 2016 is getracht dit te doen. De uitkomst was dat integratie mogelijk is door het pand te herbestemmen naar een functie anders dan die van psychiatrisch ziekenhuis door het bouwvolume anders te organiseren. Omwille van het behoud van het waardevol erfgoed wordt sloop van dit pand ongunstig geadviseerd.

Inplanting:

Gebouw A is een langgerekt gebouw van circa 77m. lang en 41m. diep met een patio middenin. Het wordt ingeplant op de rooilijn aan de Langemeersstraat zodat er een aaneengesloten straatwand wordt gevormd. De achterzijde van het gebouw grenst aan een publiek toegankelijke tuin. De footprint van het gebouw bedraagt circa 2840m².

Hiermee wordt de straatwand afgewerkt wat ten goede komt aan de samenhang van het straatbeeld. Echter de inplanting zorgt er ook voor dat de mogelijkheid om de nieuwe tuin (en achterliggend Groeningepark) te ontsluiten via de Langemeersstraat (en het winkelcentrum) hierdoor onmogelijk wordt gemaakt.

Gebouw B is een uitbreiding van het bestaande gebouw aan het Plein (klooster en kapel welke verbouwd zullen worden naar bureelruimte voor medewerkers volgens het stedenbouwkundig attest van 2011/06009, geen onderdeel van de aanvraag). De uitbreiding is gepland aan de nieuwe tuinzijde (achterzijde) tegen de bestaande kapel en wordt circa 17 meter diep en 17 meter breed. Hiermee wordt de zijgevel van de kapel die vrijkomt na sloop van het bestaande schoolgebouw weer terug afgewerkt.

Bouwvolume:

Gebouw A is georganiseerd rond een groene patio (buitenruimte voor de patiënten) en kent één gelijkvloerse bouwlaag waar alle hoofdfuncties in zijn ondergebracht, een halfondergrondse parking met ruimte voor 56 auto's en een kleine opbouw aan de zijde Langemeersstraat. De opbouw (2 bouwlagen met een laag hellend dak) bevindt zich aan de rechterzijde waar het bouwvolume aansluit op de kroonlijsthoogte van het inventaris pand op nummer 17. Aan de linkerzijde wordt aansluiting gezocht bij de witte

tuinmuur in een éénlaags volume van 4,1 meter hoog met een wit gepleisterde gevel. De sporthal ligt 5,90 meter terug van de rooilijn maar is door zijn grotere hoogte (8,25 meter) wel zichtbaar vanaf de straat en circa 2,5 meter terug vanaf de achterlijn van de private achtertuin (gebruikt als parking) van het hoekpand gelegen aan het Plein/Langemeersstraat. Hierdoor wordt de ruimtelijke impact beperkt en verminderd ten opzichte van de huidige situatie (3 bouwlagen).

Gebouw B kent één hoge bouwlaag van 4,85 meter hoog met plat dak. De vrijgekomen gevel van de kapel wordt hiermee deels afgewerkt. Het overige gedeelte wordt afgewerkt door de gevel te kaleien (grijs genuanceerd). De uitbouw vormt door zijn hoogte nog wel een voldoende afwerking naar de publiek toegankelijke tuin.

Verschijningsvorm:

Gebouw A: Aan de zijde Langemeersstraat wordt aan de linkerzijde aansluiting gezocht bij de witte tuinmuur in een éénlaags volume met een wit gepleisterde gevel en aan de rechterzijde in een tweelaagsvolume met klein hellend zinken dak met een gevel in witte zandsteen en een verticale raamindeling. Boven het eenlaagse volume zal de sporthal zichtbaar zijn welke wordt uitgevoerd in witte polycarbonaatplaten. Er ontstaat zo een zeer lange, dichte gevel (zonder raamopeningen) van ruim 50 meter welke door de aansluiting met de bestaande tuinmuur in totaal 70 meter lang wordt. Hiermee wordt er geen levendig en gevarieerd straatbeeld gecreëerd op een dit deel van de Langemeersstraat. De verbinding tussen de Veemarkt en het Plein wordt hiermee voor de voetganger en fietser niet aantrekkelijk gemaakt.

De achterzijde van gebouw A wordt tevens afgewerkt in een combinatie van witsteen en witte bepleistering. Deze gevel is zeer open door zijn vele raamopeningen.

Gebouw B kent bijna verdiepingshoge verticale raamopeningen met witgepleisterde gevels en plint in blauwe hardsteen. Samen met de binnengevel van gebouw A zal een samenhangend gevelbeeld worden gerealiseerd rondom de nieuwe (publiek toegankelijke) tuin.

Toegankelijkheid:

De aanvraag heeft betrekking op een voor een klein deel publiek toegankelijk gebouw. Dit dient te voldoen aan de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Aangezien de publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150m², dient enkel de toegang tot de gebouwen te voldoen. Het plan voldoet aan de Verordening.

Parkeerplaatsen en verkeersaantrek:

Het project met een parkeervoorziening van 56 parkeerplaatsen en het tijdelijk behoud van 45 bestaande gelijkvloerse plaatsen en het voorzien van 154 fietsenstallingen in een aparte fietsenstalling in de nieuwe tuin voldoet het project aan de ASV van Kortrijk.

De ontsluiting van de parkeerplaatsen gebeurt aan de Groeningelaan (de huidige inkom). Volgens studiebureau Keppler zal dit niet zorgen voor verkeersonveilige situaties (zie Mober).

Groen- en omgevingsaanleg:

De bestaande schoolgebouwen worden gesloopt waardoor het hele binnengebied kan gesaneerd worden en een nieuwe tuin kan worden aangelegd. De tuin zal aansluiting zoeken bij het bestaande Groeningepark door bepaalde voetpaden op elkaar aan te laten sluiten. De tuin zelf zal ingericht worden als therapeutische tuin met sportinfrastructuur, rustplekken, wandelplekken, een groen ingewerkte fietsenstalling en een hoogspanningscabine. De bestaande historische muren blijven behouden. De ondergrondse afvalcontainers worden verplaatst naar de ingang aan de Groeningelaan zodat het Groeningepark gevrijwaard wordt van gemotoriseerd verkeer (m.u.v. De brandweer). Met de herinrichting van het gebied zal er hiermee een kwalitatief stuk nieuw toegankelijk parkgebied in Kortrijk bij komen.

Conclusie:

Het bouwproject behelst een grondige sanering van de site waardoor een nieuw kwalitatief publiek toegankelijk park (tuin) zal ontstaan omringd door gebouwen met een open uitstraling (door veel glas in de gevel). Gebouw A zal aan de zijde Langemeersstraat zorgen voor een gesloten straatwand (over 50 meter) waar nu het inventarispand Huis Vermeulen en de open kopgevel van de St. Jozefschool zorgen voor een open en gevarieerde uitstraling van de straatwand. Omwille van deze gesloten uitstraling en het verlies van waardevol bouwkundig erfgoed wordt voor gebouw A een ongunstig advies afgegeven.

9. ALGEMENE CONCLUSIE:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert het College van Burgemeester en Schepenen het volgende:

Inzake de bouwaanvraag:

Ongunstig

Inzake het openbaar onderzoek:

Het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren.

10. BESLISSING:

Ongunstig

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 JUNI 2017 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 28 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 september 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de "in de omgeving bestaande toestand" en dient er -"voor zover noodzakelijk of relevant"- rekening gehouden te worden met een aantal aspecten zoals "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".

De omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds het monument op de hoek, door huis Vermeulen, door het inventarispand Langestraat 17 en door de grootschalige modernistische bebouwing aan de overzijde van de straat.

Voorliggend voorstel toetsend aan deze omgeving kan gesteld worden dat het voorstel een haast perfecte overgang maakt tussen het monument op de hoek en het door de vzw behouden en gerenoveerde pand Langestraat 17. Rechts wordt immers ingespeeld op de schaal en de vertikaliteit, de geslotenheid van het inventarispand, links wordt gepast aangesloten met een lage muur, met teruggetrokken sporthal.

Voor wat betreft het erfgoedaspect van de aanvraag, dat voorziet in een afbraak van een negentiende-eeuwse herenwoning Vermeulen, en daarom van primordiaal belang is bij voorliggend dossier, is het aangewezen onderstaande elementen af te wegen:

- 1. BESCHRIJVING ERFGOED WAARDE VAN HET BESTAANDE**
- 2. NADEEL VERBOUWING BOUWFYSISCH, BUDGETTAIR, PLANMATIG**
- 3. EVALUATIE VAN WAT NIEUW VOORGESTELD WORDT**

4. STANDPUNT CBS

Huis Vermeulen heeft een prachtige natuurstenen plint en de zuivere, symmetrische opbouw met origineel schrijnwerk. Het pand wordt als volgt beschreven in de inventaris: Langemeersstraat z.nr. Eind 19de-eeuwse burgerwoning met eenvoudige bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Horizontale gevelbelijning door de schijnvoegen van de begane grond, de doorgetrokken onderdorpels en kordons. Centrale, licht vooruitspringende poorttravee. Beluikte rechthoekige benedenvensters. Getoogde bovenvensters in geprofileerde omlijsting. Behouden schrijnwerk: T-ramen.

In deze is sprake van merkwaardig en bouwkundig erfgoed, evenwel niet in die mate dat een bescherming zich opdringt, al blijft dergelijke beoordeling subjectief. In dit geval kan niet gesproken worden van een uitzonderlijke erfgoedwaarde. Het hotel Carlton in Middelkerke, het KI-centrum in Loppemof, het werkmanshuisje 't Gravenwinkeltje te Torhout waren dat bijvoorbeeld wel. Twee van de drie zijn intussen beschermd, het Carlton werd afgebroken. De herenwoning werd aan de linkerkant beschilderd, waardoor de erfgoedwaarde enigszins slecht uit de verf komt. In huidig geval dient opgemerkt dat het pand in zeer goede en oorspronkelijke staat is, ook het schrijnwerk, en een zekere relatie heeft met het beschermde monument op de hoek. Anderzijds is het duidelijk dat de woning Vermeulen eerder geïsoleerd is komen te liggen, door de grootschalige moderne bebouwing aan de overzijde van de straat, en door de te slopen school.

Een afweging tussen particulier en algemeen belang dient gemaakt. Een verbouwing is aanmerkelijk duurder dan een nieuwbouw. Bovendien zal een verbouwing vanuit functioneel standpunt minder efficiënt zijn, men is immers gebonden aan de bestaande indeling en organisatie, waarbij de goede wil van aanvrager blijkt uit de renovatie van het inventaris pand Langestraat 17 en de voormalige dokerswoning (met kapel) aan Plein 26. Deze twee gebouwen worden gebruikt voor kleinschalige dienstfuncties zoals administratie en personeelsruimten. Het is niet mogelijk huis Vermeulen in te schakelen in de werking van de kliniek.

In de nota bij de aanvraag beschreef aanvrager uitgebreid zijn argumenten om huis Vermeulen te slopen. Het gaat dan om ruimtegebruik, energetische eisen, toegankelijkheid, privacy in het licht van de specifieke functie die jeugdzorg is, brandveiligheid en bestemming. Het gaat om een gesloten instelling, een herenwoning kan niet ingeschakeld worden in deze organisatie, te meer daar reeds twee erfgoedpanden gerenoveerd en gebruikt worden voor ondersteunende en administratieve functies.

Hetgeen nu als nieuwe, vervangend volume wordt voorgesteld is smaakvol en passend in deze omgeving. Het beschermde monument op de hoek van beide straten is gesitueerd in een bijzonder woongebied, met historische, esthetische en culturele waarde. Het te slopen pand huis Vermeulen echter niet. Dit is, gezien de context met moderne grootschalige bebouwing tegenover, ook begrijpelijk. Voorliggend ontwerp heeft mede als opdracht het beschermde monument aan de overzijde te versterken of op te waarderen. Dit is het geval bij voorliggende aanvraag. De langse lage muur die het mooie monument onderlijnt, wordt nog versterkt doordat hij verlengd wordt. De sporthal wordt gepast 6m teruggetrokken en in een onopvallende witte kleur voorzien, wat ook harmonieus is en gepast ondergeschikt ten opzichte van het monument op de hoek van de Langemeersstraat en het Plein. Dit is van primordiaal belang, meer dan behoud van de woning Vermeulen die bovendien een behoorlijke uitbreiding van de psychiatrische kliniek hypothekeert en van veel mindere orde is inzake erfgoedwaarde. Het voorstel is de perfecte overgang tussen twee erfgoedpanden, waarvan het ene een beschermd monument is.

Het schepencollege merkte reeds zelf op dat het voorstel tal van verbeteringen in zich houdt, op vlak van ruimtelijke ordening. Zowel functioneel, naar schaal toe, visueel vormelijk en inzake ruimtegebruik is het voorstel doordacht, zo gaf het college mee. Ook het mobiliteitsaspect is goed opgelost. Het is logisch een bebouwing te voorzien aan de Langestraat, en een groenzone te doen aansluiten op het bestaande park aan de

Groeningepoort. Het concept is logisch en biedt een meerwaarde aan beide zijden, straat en park. Het materiaalgebruik is bovendien uitstekend, met de keuze voor witsteen, dat qua kleur past bij de erfgoedpanden links en rechts, en duurzaam is, een degelijke uitstraling passend bij een psychiatrische kliniek. Bemerk de aansluiting op de rechterbuur (nr 17), die zeer geslaagd is, met verticale ramen.

Ook het materiaalgebruik en de 6m verdiepte sporthal zijn uitstekend. De witte kleur van de sporthal is aanvaardbaar. Een detail-opmerking inzake de plint dient gemaakt (zie verder).

Het standpunt van het schepencollege is dubbel gezien het gunstige attest dd 01.06.15, de vele voordelen die het college zelf beschrijft, en het negatieve attest dd 30.05.16 (een jaar later). De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar sloot zich terecht aan bij het eerste gunstige attest, zo stelt aanvrager in zijn beroepsschrift, en kan ook in het licht van huidig advies bijgetreden worden.

De opmerking van het college in zijn weigeringsbeslissing dat het geheel te weinig transparant is, te gesloten, kan moeilijk begrepen worden. De bestaande bebouwing is dit ook niet, en het voorstel is in geen geval te grootschalig, eerder laag, met een gepaste afstand van de sporthal tot de straat ook. Het concept voorziet een tuin die aansluit op het bestaande stedelijk groen, waarbij oude muren behouden worden, en de nieuwe muur aan de Langestraat dit thema zelfs herneemt.

Het betreft in deze een cultuurvraagstuk, maar meer nog een breedpolitiek thema, waarbij de vraag gesteld kan worden in welke gevallen de zorg voor ons bouwkundig erfgoed mede een taak van de overheid is en in welke gevallen deze volledig de particuliere eigenaar toekomt. Een afweging dient gemaakt, waarbij bovenstaande aspecten in rekening gebracht moeten worden. Gezien de enorme voordelen, de passende uitwerking van het voorstel, het doordachte concept met groen aan de zijde van het stadsgroen, een lange muur die het beschermd monument versterkt, het te slopen inventaris pand dat niet monumentwaardig is, dient besloten dat sloop mogelijk, zelfs aangewezen is. Reden te meer is de functie, die in deze in feite niet particulier is, maar het algemeen belang dient.

Een detail-opmerking dient gemaakt inzake de plint van de muur in de Langestraat, die voorzien wordt in grijze pleister, wat des te absurder is gezien het gepaste gebruik van mooie witsteen in steens verband voor de rest van deze belangrijke straatgevel. In overleg met de ontwerper dient een meer geschikt materiaal voorgesteld, bijvoorbeeld grijs (lichtgrijs) geslepen hardsteen. Dit materiaal is ook duurzamer dan pleister, en zal de muur een meerwaarde geven. Een meer gepast materiaal voor de plint in de Langestraat kan als voorwaarde bij een eventueel vergunning opgelegd.

Een aandachtspunt is het juiste kleurgebruik inzake de sporthal en het pleisterwerk van de muur, beide wit. Het zal belangrijk zijn tijdens de uitvoering de juiste tint wit te zoeken, ter plaatse, aan de hand van stalen. Het betreft een minimalistisch ontwerp, het kleurgebruik is cruciaal in het licht van de eigen compositie maar ook in relatie tot het beschermde monument op de hoek.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, mits een kleine bijsturing inzake het materiaalgebruik van de plint.

4 CONCLUSIE EN VOORSTEL

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Kortrijk, palend aan het Plein en het groengebied aan de Groeningepoort.

Het ontwerp voorziet in gebouw A, met jeugdpsychiatrie en sporthal, en gebouw B, met therapieruimtes. Een verbinding wordt gemaakt met het bestaande ziekenhuis, noodzakelijk in het licht van veiligheid en efficiëntie, het betreft immers een gesloten instelling.

Daarnaast voorziet de aanvraag in een therapeutische tuin, aansluitend op het bestaande park aan de Groeningepoort. De tuin is ook toegankelijk voor voetgangers.

Het project heeft een lang voortraject, met een gunstig stedenbouwkundig attest dd 01.06.15, met in de conclusie van dit attest:

'ondanks het verdwijnen van een waardevolle woning wordt de straatgevel aan de Langemeersstraat op een kwalitatieve manier afgewerkt'.

Enkele dagen later, op 09.06.15 ontving aanvrager een brief waarmee het attest als administratieve vergissing werd voorgesteld. Op 07.06.16 verstuurde het schepencollege, bijna een jaar na het gunstige attest, een negatief stedenbouwkundig attest. Alle stukken werden aan dit beroepsdossier toegevoegd.

Een grotere hemelwaterput werd geplaatst, de infiltratie berekend op basis van een kleinere afwaterende oppervlakte. De gemotiveerde afwijking is mogelijk.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, zoals ook in eerste aanleg besloten werd. In functie van de verdieping wordt een lift voorzien.

Een uitgebreide en goedgekeurde archeologische nota werd bij het dossier gevoegd, het is noodzakelijk de maatregelen als voorwaarde bij een eventuele vergunning op te nemen.

Een mobier (vervoersplan) werd aan het dossier toegevoegd. Het betreft een uitermate degelijke studie waarop het ontwerp gebaseerd werd, voornamelijk inzake de toegang en het parkeren.

De aanvraag voldoet aan de algemene stedenbouwkundige verordening dd 20.09.12.

Voorliggend voorstel toetsend aan zijn omgeving kan gesteld worden dat het voorstel een haast perfecte overgang maakt tussen het monument op de hoek en het door de vzw behouden en gerenoveerde pand Langestraat 17. Rechts wordt immers ingespeeld op de schaal, de vertikaliteit en de geslotenheid van het inventarispand, links wordt gepast aangesloten met een lage muur op deze van het beschermde monument, met daarachter een 6m teruggetrokken sporthal.

Bij het te slopen huis Vermeulen is sprake van merkwaardig en bouwkundig erfgoed, evenwel niet in die mate dat een bescherming zich opdringt. In dit geval kan niet gesproken worden van een uitzonderlijke erfgoedwaarde. Het pand verkeert wel in zeer goede en oorspronkelijke staat, en heeft een zekere relatie met het op enige afstand gelegen beschermde monument op de hoek. Anderzijds is het duidelijk dat de woning Vermeulen geïsoleerd is komen te liggen, door de grootschalige moderne bebouwing aan de overzijde van de straat, en door de school.

Een verbouwing is aanmerkelijk duurder dan een nieuwbouw. Bovendien zal een verbouwing vanuit functioneel standpunt minder efficiënt zal zijn, men is immers gebonden, aan de bestaande indeling en organisatie, waarbij de goede wil van aanvrager blijkt uit de renovatie van het inventarispand Langestraat 17 en de voormalige dokerswoning (met kapel) aan Plein 26. Het is niet mogelijk ook nog huis Vermeulen in te schakelen in de werking van de kliniek.

Hetgeen nu voorliggend als nieuwe, vervangend volume wordt voorgesteld is smaakvol en passend in deze omgeving. Voorliggend ontwerp heeft mede als opdracht het beschermde monument aan de overzijde te versterken of op te waarderen, en slaagt in dit opzet. Het voorstel is de perfecte overgang tussen twee erfgoedpanden, waarvan het ene een beschermd monument is.

Het schepencollege merkte reeds zelf op dat het voorstel tal van verbeteringen in zich houdt, op vlak van ruimtelijke ordening.

Zowel conceptueel, functioneel, naar schaal toe, visueel vormelijk en inzake ruimtegebruik is het voorstel doordacht. Ook het mobiliteitsaspect is goed opgelost. Het is logisch een bebouwing te voorzien aan de Langestraat, en een groenzone te doen aansluiten op het bestaande park aan de Groeningenpoort. Het materiaalgebruik is bovendien uitstekend, met de keuze voor witsteen in een steens verband.

Een aandachtspunt is het juiste kleurgebruik inzake de sporthal en het pleisterwerk van de muur, beide wit. Het zal belangrijk zijn tijdens de uitvoering de juiste tint wit te zoeken, ter plaatse, aan de hand van stalen. Details zijn belangrijk bij een minimalistische gevel.

Gezien de enorme voordelen, de passende uitwerking van het voorstel met een uitgebreide motivatie, het doordachte concept met groen aan de zijde van het stadsgroen, een lange muur die het beschermd monument versterkt, het te slopen inventarispand dat niet monumentwaardig is, dient besloten dat het voorstel ruimtelijk aanvaardbaar is. Reden te meer is de functie als kliniek, die in deze in feite niet particulier is, maar het algemeen belang dient.

Een detail-opmerking dient gemaakt inzake de plint van de muur in de Langestraat, die voorzien wordt in grijze pleister. In overleg met de ontwerper kan een meer geschikt materiaal voorgesteld.

Indien de Deputatie overweegt de vergunning te verlenen is het noodzakelijk de voorwaarden uit de archeologienota over te nemen en aangewezen een voorwaarde te formuleren (in overleg met de aanvrager) m.b.t. het materiaal van de plint aan de Langestraat.

De dienst stelt voor om het beroep gegrond te verklaren en de vergunning voorwaardelijk te verlenen.

...

Na de hoorzitting van 19 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 oktober 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Kortrijk, op een prachtige locatie op loopafstand van het Buda-eiland, palend aan het Plein en het groengebied waar de Groeningepoort van 1908 en het monument ter ere van de Guldensporenslag voorkomen.

Op de site komt momenteel niet enkel het psychiatrisch ziekenhuis Heilige Familie (1950) voor maar ook het rusthuis Sint Carolus (1882) en de te slopen St. Jozefschool. De vzw Groep Zorg H. Familie, verbonden aan de gelijknamige zusters, is actief in de geestelijke gezondheidszorg en in de ouderenzorg. Het betreft een historische gegroeide vestiging, waarbij door de mogelijke sloop van de school een grote potentie ontstaat om op deze plaats de zorg voor kwetsbaren uit te breiden, midden in de stad, een meerwaarde dus voor de leefbaarheid van het stedelijk weefsel.

Aanvrager is een belangrijke speler, zeker op stedelijk niveau, inzake zorg. Met jaarlijks meer dan 900 verblijvers en meer dan 6000 raadplegingen in het ziekenhuis. Er is sinds enige tijd nood aan uitbreiding, meer bepaald voor wat betreft de specifieke behandelingen die te maken hebben met een gesloten forensische kinder- en jeugdpsychiatrie, waarover het ziekenhuis als enige binnen West-Vlaanderen een afdeling bezit. Concreet kunnen jongeren die een misdrijf pleegden waarbij een psychiatrische stoornis aan de oorsprong ligt begeleid worden.

In dit bouwblok deed aanvrager reeds een aantal belangrijke inspanningen m.b.t. erfgoed. Zo werd het inventarispand Plein 26 (met links de Groeningepoort van 1908, die twee groenzones verbindt) behouden voor administratieve functies van het PZ H. Familie. Het betreft een voormalige dokterswoning, in 1906 door het St. Jozefinstituut gekocht, met toevoeging van een kapel, die ook behouden blijft. Ook het inventarispand Langestraat 17 blijft behouden en werd reeds gerenoveerd. Hier zijn burelen voor psychiaters, psychologen, medewerkers e.d.

Een impressionant beschermd monument komt over op de hoek Plein-Langemeersstraat, tegenover stadsgroen. De lage witte muur behoort bij het monument. Huidig voorstel sluit prachtig aan op dit monument, dat op een zichtlocatie gesitueerd is.

Het centrale struikelblok, belangrijkste oorzaak van de weigering in eerste aanleg, betreft de neoklassieke herenwoning Huis Vermeulen, eveneens opgenomen in de inventaris en

daterend van eind 19de eeuw. Volgens een workshop van Leiedal zou hier een andere functie dan kliniek nodig zijn om het pand te behouden en te herbruiken. Logisch, omdat aanvrager reeds twee panden herbruikt voor administratie, en voornamelijk nood heeft aan geschikte ruimtes voor de instelling zelf. Dit inventarispand verhindert een gepaste uitbreiding van de kliniek.

Het ontwerp voorziet in het centraliseren van de nieuwe gebouwen aan de Langemeersstraat (gebouw A, met jeugdpsychiatrie en sporthal) en aan het Plein (gebouw B, met therapieruimtes), zodat het geheel efficiënter wordt. Een verbinding wordt voorzien met het bestaande ziekenhuis, noodzakelijk in het licht van veiligheid en efficiëntie, het betreft immers een gesloten instelling.

Daarnaast voorziet de aanvraag in een therapeutische tuin, aansluitend op het bestaande park aan de Groeningepoort. Deze tuin zou toegankelijk worden voor voergangers (gebouw A voorziet ook een eigen patio intern).

Het project heeft een lang voortraject, met een gunstig stedenbouwkundig attest dd 01.06.15. Het schepencollege volgde uitdrukkelijk het advies van de afdeling Erfgoed niet, het attest geeft hetzelfde concept weer als nu in aanvraag voorliggend. Het wekt dan ook verbazing dat huidige aanvraag geweigerd werd. In de conclusie wordt vermeld:

'ondanks het verdwijnen van een waardevolle woning wordt de straatgevel aan de Langemeersstraat op een kwalitatieve manier afgewerkt'. Tot verrassing van aanvrager verstuurde het college enkele dagen later, op 09.06.15 een brief waarmee het attest als administratieve vergissing werd voorgesteld. Het dient volgens het college als nietig beschouwd. Nadien ontving aanvrager maanden geen verder nieuws omtrent het door hem aangevraagde attest. Begin juni 2016 organiseerde Leiedal een workshop m.b.t. de site. Daar werd gesteld dat de woning Vermeulen herbestemd kon worden naar een functie anders dan die van psychiatrisch ziekenhuis.

Het valt meteen te begrijpen dat het ziekenhuis, nota bene als eigenaar van de woning, deze optie niet weerhouden heeft. Overigens is een workshop niet de ideale plek om dergelijke politiek geladen beslissingen te nemen. Het kan ook niet de bedoeling zijn om alternatieven te onderzoeken, een aanvraag dient op zijn eigen merites beoordeeld, niet op vage alternatieven die overigens niet opgenomen werden in dit dossier.

Op 07.06.16 verstuurde het schepencollege, bijna een jaar na het gunstige attest, een negatief stedenbouwkundig attest. Alle stukken werden aan dit beroepsdossier toegevoegd.

Volgens aanvrager was de stedenbouwkundige ambtenaar van Kortrijk nog steeds gunstig, terwijl het schepencollege de aanvraag toch weigerde. Op het eerste gezicht dient het standpunt van de ambtenaar evenwel gevolgd, het valt moeilijk te begrijpen hoe een herenhuis een hinderpaal kan vormen voor het uitbreiden van een voor de maatschappij nuttige functie, die dan ook nog eens vanuit ruimtelijk oogpunt knap vorm gegeven wordt, met tal van meerwaarden voor de omgeving. Dit wordt hieronder toegelicht.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte en de aanvraag is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005 en bijgestuurd werd op 5 juli 2013. Er wordt een grotere hemelwaterput van 20.0001 geplaatst maar dit werd

gemotiveerd aangevraagd omdat ze meer water zullen hergebruiken voor alle toiletten, buitenkraantjes en schoonmaak. De verordening voorziet de mogelijkheid voor dergelijke afwijking en het college van burgemeester en schepenen heeft dit ook aanvaard. Er wordt ook een infiltratievoorziening aangelegd van 28,80m² en 16.400l, dit is in overeenstemming met de verordening. In alle redelijkheid kan dan ook geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, zoals ook in eerste aanleg besloten werd. Voor de verdieping wordt een lift voorzien.

Een uitgebreide en goedgekeurde archeologische nota werd bij het dossier gevoegd, het is noodzakelijk de voorwaarden van deze nota als voorwaarde bij een eventuele vergunning op te nemen. Het gehele projectgebied moet onderzocht worden d.m.v. proefsleuven, zoals aangegeven in de nota.

Een mobier (vervoersplan) werd aan het dossier toegevoegd. Het betreft een uitermate degelijke studie waarop het ontwerp gebaseerd werd, voornamelijk inzake de toegang en het parkeren.

De aanvraag voldoet aan de algemene stedenbouwkundige verordening dd 20.09.12.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied, en bijna voor de helft in een woongebied met historische, esthetische en culturele waarde, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de "in de omgeving bestaande toestand" en dient er -"voor zover noodzakelijk of relevant"- rekening gehouden te worden met een aantal aspecten zoals "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".

De omgeving wordt gekenmerkt door enerzijds het monument op de hoek, door huis Vermeulen, door het inventaris pand Langestraat 17 en door de grootschalige modernistische bebouwing aan de overzijde van de straat.

Voorliggend voorstel toetsend aan deze omgeving kan gesteld worden dat het voorstel een haast perfecte overgang maakt tussen het monument op de hoek en het door de vzw behouden en gerenoveerde pand Langestraat 17. Rechts wordt immers ingespeeld op de schaal en de vertikaliteit, de geslotenheid van het inventaris pand, links wordt gepast aangesloten met een lage muur, met teruggetrokken sporthal.

Voor wat betreft het erfgoedaspect van de aanvraag, dat voorziet in een afbraak van een negentiende-eeuwse herenwoning Vermeulen, en daarom van primordiaal belang is bij voorliggend dossier, is het aangewezen onderstaande elementen af te wegen:

1. BESCHRIJVING ERFGOEDWAARDE VAN HET BESTAANDE
2. NADEEL VERBOUWING BOUWFYSISCH, BUDGETTAIR, PLANMATIG
3. EVALUATIE VAN WAT NIEUW VOORGESTELD WORDT
4. STANDPUNT CBS

Huis Vermeulen heeft een prachtige natuurstenen plint en de zuivere, symmetrische opbouw met origineel schrijnwerk. Het pand wordt als volgt beschreven in de inventaris: Langemeersstraat z.nr. Eind . 19de-eeuwse burgerwoning met eenvoudige bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Horizontale gevelbelijning door de schijnvoegen van de begane grond, de doorgetrokken onderdorpels en kordons. Centrale, licht vooruitspringende poorttravee. Beluikte rechthoekige benedenvensters. Getoogde bovenvensters in geprofileerde omlijsting. Behouden schrijnwerk: T-ramen.

In deze is sprake van merkwaardig en bouwkundig erfgoed, evenwel niet in die mate dat een bescherming zich opdringt, al blijft dergelijke beoordeling subjectief. In dit geval kan niet gesproken worden van een uitzonderlijke erfgoedwaarde. De herenwoning werd aan de linkerkant beschilderd, waardoor de erfgoedwaarde enigszins slecht uit de verf komt. In huidig geval dient opgemerkt dat het pand in zeer goede en oorspronkelijke staat is, ook het schrijnwerk, en een zekere relatie heeft met het beschermde monument op de hoek. Anderzijds is het duidelijk dat de woning Vermeulen eerder geïsoleerd is komen te liggen, door de grootschalige moderne bebouwing aan de overzijde van de straat, en door de te slopen school.

Een afweging tussen particulier en algemeen belang dient gemaakt. Een verbouwing is aanmerkelijk duurder dan een nieuwbouw. Bovendien zal een verbouwing vanuit functioneel standpunt minder efficiënt zijn, men is immers gebonden aan de bestaande indeling en organisatie, waarbij de goede wil van aanvrager blijkt uit de renovatie van het inventaris pand Langestraat 17 en de voormalige dokerswoning (met kapel) aan Plein 26. Deze twee gebouwen worden gebruikt voor kleinschalige dienstfuncties zoals administratie en personeelsruimten. Het is niet mogelijk huis Vermeulen in te schakelen in de werking van de kliniek.

In de nota bij de aanvraag beschreef aanvrager uitgebreid zijn argumenten om huis Vermeulen te slopen. Het gaat dan om ruimtegebruik, energetische eisen, toegankelijkheid, privacy in het licht van de specifieke functie die jeugdzorg is, brandveiligheid en bestemming. Het gaat om een gesloten instelling, een herenwoning kan niet ingeschakeld worden in deze organisatie, te meer daar reeds twee erfgoedpanden gerenoveerd en gebruikt worden voor ondersteunende en administratieve functies.

Hetgeen nu als nieuwe, vervangend volume wordt voorgesteld is smaakvol en passend in deze omgeving. Het beschermde monument op de hoek van beide straten is gesitueerd in een bijzonder woongebied, met historische, esthetische en culturele waarde. Het te slopen pand huis Vermeulen echter niet. Dit is, gezien de context met moderne grootschalige bebouwing tegenover, ook begrijpelijk. Voorliggend ontwerp heeft mede als opdracht het beschermde monument aan de overzijde te versterken of op te waarderen. Dit is het geval bij voorliggende aanvraag. De langse lage muur die het mooie monument onderlijnt, wordt nog versterkt doordat hij verlengd wordt. De sporthal wordt gepast 6m teruggetrokken en in een opvallende witte kleur voorzien, wat ook harmonieus is en gepast ondergeschikt ten opzichte van het monument op de hoek van de Langemeersstraat en het Plein. Dit is van primordiaal belang, meer dan behoud van de woning Vermeulen die bovendien een behoorlijke uitbreiding van de psychiatrische kliniek hypothekeert en van veel mindere orde is inzake erfgoedwaarde. Het voorstel is de perfecte overgang tussen twee erfgoedpanden, waarvan het ene een beschermd monument is.

Het schepencollege merkte reeds zelf op dat het voorstel tal van verbeteringen in zich houdt, op vlak van ruimtelijke ordening. Zowel functioneel, naar schaal toe, visueel vormelijk en inzake ruimtegebruik is het voorstel doordacht, zo gaf het college mee. Ook het mobiliteitsaspect is goed opgelost. Het is logisch een bebouwing te voorzien aan de Langestraat, en een groenzone te doen aansluiten op het bestaande park aan de Groeningenvoort. Het concept is logisch en biedt een meerwaarde aan beide zijden, straat en park. Het materiaalgebruik is bovendien uitstekend, met de keuze voor witsteen, dat qua kleur past bij de erfgoedpanden links en rechts, en duurzaam is, een degelijke uitstraling passend bij een psychiatrische kliniek. Bemerk de aansluiting op de rechterbuur (nr 17), die zeer geslaagd is, met verticale ramen.

Ook het materiaalgebruik en de 6m verdiepte sporthal zijn uitstekend. De witte kleur van de sporthal is aanvaardbaar.

Het standpunt van het schepencollege is dubbel gezien het gunstige attest dd 01.06.15, de vele voordelen die het college zelf beschrijft, en het negatieve attest dd 30.05.16 (een jaar later). De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar sloot zich terecht aan bij het eerste

gunstige attest, zo stelt aanvrager in zijn beroepschrift, en kan ook in het licht van huidig advies bijgetreden worden.

De opmerking van het college in zijn weigeringsbeslissing dat het geheel te weinig transparant is, te gesloten, kan moeilijk begrepen worden. De bestaande bebouwing is dit ook niet, en het voorstel is in geen geval te grootschalig, eerder laag, met een gepaste afstand van de sporthal tot de straat ook. Het concept voorziet een tuin die aansluit op het bestaande stedelijk groen, waarbij oude muren behouden worden, en de nieuwe muur aan de Langestraat dit thema zelfs herneemt.

Het betreft in deze een cultuurvraagstuk, maar meer nog een breedpolitiek thema, waarbij de vraag gesteld kan worden in welke gevallen de zorg voor ons bouwkundig erfgoed mede een taak van de overheid is en in welke gevallen deze volledig de particuliere eigenaar toekomt. Een afweging dient gemaakt, waarbij bovenstaande aspecten in rekening gebracht moeten worden.

Gezien de enorme voordelen, de passende uitwerking van het voorstel, het doordachte concept met groen aan de zijde van het stadsgroen, een lange muur die het beschermd monument versterkt, het te slopen inventarispaal dat niet monumentwaardig is, dient besloten dat sloop mogelijk, zelfs aangewezen is. Reden te meer is de functie, die in deze in feite niet particulier is, maar het algemeen belang dient.

Op de hoorzitting benadrukken de vertegenwoordigers van de stad dat het maatschappelijk belang niet boven het erfgoedbelang kan gesteld worden. De deputatie kan dit absoluut niet volgen, zeker gelet op het feit dat het huis Vermeulen helemaal niet beschermd is en louter op de inventaris bouwkundig erfgoed staat. De graad van bescherming is duidelijk minder en het is voldoende gemotiveerd waarom de afbraak mogelijk is. In dit geval kan het maatschappelijk belang wel degelijk primeren op de waarde van een pand op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Een detail-opmerking werd gemaakt inzake de plint van de muur in de Langestraat, die voorzien wordt in grijze pleister. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had voorgesteld om dit aan te passen aangezien dit aan de straat gelegen is en mee het zicht van het project bepaalt. De aanvrager is het hier mee eens en bezorgd een aangepast plan 9/13 waarbij de plint in lichtgrijs geslepen blauwsteen wordt voorzien, aansluitend bij de rest van het project.

De planaanpassing voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De aanpassing komt de goede ruimtelijke ordening ten goede doordat de blauwsteen terugkomt in de plint langs de straat. Dit is er gekomen na het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De rechten van derden worden geenszins geschonden aangezien het hier louter gaat om een aanpassing van het materiaal.

Een aandachtspunt is het juiste kleurgebruik inzake de sporthal en het pleisterwerk van de muur, beide wit. Het zal belangrijk zijn tijdens de uitvoering de juiste tint wit te zoeken, ter plaatse, aan de hand van stalen. Het betreft een minimalistisch ontwerp, het kleurgebruik is cruciaal in het licht van de eigen compositie maar ook in relatie tot het beschermde monument op de hoek.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, mits een kleine bijsturing inzake het materiaalgebruik van de plint.

5D CONCLUSIE

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Kortrijk, palend aan het Plein en het groengebied aan de Groeningepoort.

Het ontwerp voorziet in gebouw A, met jeugdpsychiatrie en sporthal, en gebouw B, met therapieruimtes. Een verbinding wordt gemaakt met het bestaande ziekenhuis, noodzakelijk in het licht van veiligheid en efficiëntie, het betreft immers een gesloten instelling. Daarnaast voorziet de aanvraag in een therapeutische tuin, aansluitend op het bestaande park aan de Groeningepoort. De tuin is ook toegankelijk voor voetgangers.

Een grotere hemelwaterput werd geplaatst, de infiltratie berekend op basis van een kleinere afwaterende oppervlakte. De gemotiveerde afwijking is mogelijk.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, zoals ook in eerste aanleg besloten werd. In functie van de verdieping wordt een lift voorzien.

Een uitgebreide en goedgekeurde archeologische nota werd bij het dossier gevoegd, het is

noodzakelijk de maatregelen als voorwaarde bij een eventuele vergunning op te nemen.

Een mobier (vervoersplan) werd aan het dossier toegevoegd. Het betreft een uitermate degelijke studie waarop het ontwerp gebaseerd werd, voornamelijk inzake de toegang en het parkeren.

De aanvraag voldoet aan de algemene stedenbouwkundige verordening dd 20.09.12.

Voorliggend voorstel toetsend aan zijn omgeving kan gesteld worden dat het voorstel een haast perfecte overgang maakt tussen het monument op de hoek en het door de vzw behouden en gerenoveerde pand Langestraat 17. Rechts wordt immers ingespeeld op de schaal, de vertikaliteit en de geslotenheid van het inventarispand, links wordt gepast aangesloten met een lage muur op deze van het beschermde monument, met daarachter een 6m teruggetrokken sporthal.

Bij het te slopen huis Vermeulen is sprake van merkwaardig en bouwkundig erfgoed, evenwel niet in die mate dat een bescherming zich opdringt. In dit geval kan niet gesproken worden van een uitzonderlijke erfgoedwaarde. Het pand verkeert wel in zeer goede en oorspronkelijke staat, en heeft een zekere relatie met het op enige afstand gelegen beschermde monument op de hoek. Anderzijds is het duidelijk dat de woning Vermeulen geïsoleerd is komen te liggen, door de grootschalige moderne bebouwing aan de overzijde van de straat, en door de school.

Een verbouwing is aanmerkelijk duurder dan een nieuwbouw. Bovendien zal een verbouwing vanuit functioneel standpunt minder efficiënt zal zijn, men is immers gebonden aan de bestaande indeling en organisatie, waarbij de goede wil van aanvrager blijkt uit de renovatie van het inventarispand Langestraat 17 en de voormalige dokerswoning (met kapel) aan Plein 26. Het is niet mogelijk ook nog huis Vermeulen in te schakelen in de werking van de kliniek.

Hetgeen nu voorliggend als nieuwe, vervangend volume wordt voorgesteld is smaakvol en passend in deze omgeving. Voorliggend ontwerp heeft mede als opdracht het beschermde monument aan de overzijde te versterken of op te waarderen, en slaagt in dit opzet. Het voorstel is de perfecte overgang tussen twee erfgoedpanden, waarvan het ene een beschermd monument is.

Het schepencollege merkte reeds zelf op dat het voorstel tal van verbeteringen in zich houdt, op vlak van ruimtelijke ordening.

Zowel conceptueel, functioneel, naar schaal toe, visueel vormelijk en inzake ruimtegebruik is het voorstel doordacht. Ook het mobiliteitsaspect is goed opgelost. Het is logisch een bebouwing te voorzien aan de Langestraat, en een groenzone te doen aansluiten op het bestaande park aan de Groeningepoort. Het materiaalgebruik is bovendien uitstekend, met de keuze voor witsteen in een steens verband.

Gezien de enorme voordelen, de passende uitwerking van het voorstel met een uitgebreide motivatie, het doordachte concept met groen aan de zijde van het stadsgroen, een lange

muur die het beschermd monument versterkt, het te slopen inventarisand dat niet monumentwaardig is, dient besloten dat het voorstel ruimtelijk aanvaardbaar is. Reden te meer is de functie als kliniek, die in deze in feite niet particulier is, maar het algemeen belang dient.

Het beroep wordt gegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend conform de ingediende plannen en het aangepaste plan 9/13 en met voorwaarde.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUXT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door UNIQUM ADVOCATEN (HONORE & PARTNERS) namens V.Z.W. GROEP ZORG HEILIGE FAMILIE, Groeningepoort 4, 8500 Kortrijk tegen de weigeringsbeslissing dd. 26/06/2017 van het college van burgemeester en schepenen te KORTRIJK tot het slopen van bestaande schoolgebouwen - uitbreiden van het psychiatrische ziekenhuis, gelegen Groeningepoort zn, 8500 Kortrijk, wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plannen en aangepast plan 9/13 en met de voorwaarde dat het projectgebied het onderwerp uitmaakt van een vooronderzoek met ingreep in de bomde onder vorm van proefsleuven (zoals uiteengezet in de archeologienota bekrachtigd op 2 februari 2017).

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.1, §§1 en 2, artikel 4.3.4 VCRO, de artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht toe dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van deze verenigbaarheid dienen onder meer de cultuurhistorische aspecten in acht genomen te worden.

De bestreden beslissing vergunt de sloop van het in de inventaris van bouwkundig erfgoed opgenomen Huis Vermeulen, terwijl de verzoekende partij de sloop net weigerde omwille van de

bijzondere erfgoedwaarde van het pand, daarbij verwijzend naar een eerder advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed waarbij het behoud van het pand vooropgesteld werd.

Volgens de verzoekende partij is er niet afdoende afweging geweest van de voor- en nadelen van behoud tegenover sloop.

Het Huis Vermeulen is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed en heeft cultuurhistorische waarde. Dit zou bevestigd worden door het agentschap Onroerend Erfgoed in haar ongunstig advies naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest dat uiteindelijk geweigerd werd en door de beslissing van de verwerende partij in eerste administratieve aanleg.

De verzoekende partij erkent dat de opname van een gebouw in de inventaris van bouwkundig erfgoed niet per definitie impliceert dat het gebouw bewaard moet blijven, maar het komt aan het vergunningverlenende bestuursorgaan toe om dat kennelijk en juist te beoordelen.

De verwerende partij overweegt dat er sprake is van merkwaardig en bouwkundig erfgoed, maar niet in die mate dat een bescherming zich opdringt als monument. Dit is niet hetgene wat de verwerende partij in het kader van de bestreden beslissing diende te onderzoeken, doch wel dat sloop van het geïnventariseerd pand zich opdringt, veeleer dan het behoud.

Ook de overweging dat het pand omwille van de omliggende bebouwing wat 'geïsoleerd' is komen te liggen door de grootschalige moderne bebouwing aan de overzijde van de straat en door de school, kan volgens de verzoekende partij de bestreden beslissing niet verantwoorden. Deze beoordeling doet afbreuk aan de inzichten van de opstellers van de inventaris van bouwkundig erfgoed, die ook reeds gekend waren met de omgevingscontext. Tevens doet de verwerende partij daarbij geen uitspraak over de erfgoedwaarden van het pand zelf. Er kan geen rekening gehouden worden met de schoolgebouwen van Sint-Jozef waarvan de sloop beoogd wordt. Het slopen van het Huis Vermeulen om plaats te maken voor een veel lager gelegen blinde muur vergroot het onevenwicht tussen beide straatgedeelten. De verwerende partij houdt geen rekening met het feit dat links en rechts van de projectsite aan dezelfde straatkant reeds 2 erfgoedgebouwen staan, terwijl de mogelijkheid aanwezig was om een zeer homogene erfgoedwaardig gebouwenensemble te creëren.

De overweging van verwerende partij dat een verbouwing aannemelijk duurder zou zijn dan een nieuwbouw, verantwoordt op zich niet dat het Huis Vermeulen geen bijzondere, behoudenswaardige erfgoedwaarde meer zou bezitten of dat sloop redelijkerwijze verantwoord is. Niet elk kostprijsverschil verantwoordt de sloop van een geïnventariseerd pand. Anders oordelen laat de sloop toe van omzeggens elk geïnventariseerd gebouw.

Met betrekking tot de overweging dat een verbouwing vanuit functioneel standpunt minder efficiënt is, blijkt volgens de verzoekende partij dat het Huis Vermeulen zich in een goede toestand verkeert en wel degelijk nog een functie kan krijgen, zij het niet als psychiatrisch ziekenhuis. Als er geen administratieve ruimten meer nodig zijn, kan het Huis Vermeulen, geheel of gedeeltelijk verkocht/verhuurd worden aan een derde.

2.

De tussenkomende partij stelt allereerst vast dat de verzoekende partij de schending inroept van zowel de formele als de materiële motiveringsplicht. Als de verzoekende partij evenwel in staat is inhoudelijke kritiek op de motivering te geven, bewijst dit dat de beslissing formeel gemotiveerd is. Van zodra een beslissing motieven bevat, is zij immers formeel gemotiveerd.

Zij benadrukt dat de sloop van huis Vermeulen slechts een onderdeel van het project behelst en noodzakelijk is om het totaalproject, dat zich over verschillende percelen uitstrekt, te kunnen realiseren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan een belangenafweging maken die leidt tot sloop van erfgoed. De eventuele onroerend erfgoedwaarde dient afgewogen tegen andere doelstellingen en belangen die gekoppeld zijn aan de vergunningsaanvraag. Het volstaat dan ook niet om te wijzen op de erfgoedwaarden van één van de te slopen panden om daaruit af te leiden dat de sloop in alle omstandigheden ongeoorloofd zou zijn en de vergunning per definitie onwettig is van zodra de sloop van een inventaris pand wordt toegestaan. Het is met andere woorden haar plicht om op grond van een eigen en zorgvuldig gevoerd onderzoek alle relevante aandachtspunten te onderzoeken (waarbij het cultuurhistorisch aspect slechts één aandachtspunt vormt) en deze voor zover nodig tegenover elkaar af te wegen.

De verwerende partij zou omstandig motiveren waarom zij uiteindelijk de vergunning verleent.

In eerste instantie beschrijft de verwerende partij de erfgoedwaarden en de omgeving ervan, vervolgens maakt zij een afweging tussen enerzijds de erfgoedwaarden van het te slopen pand en anderzijds de kwaliteiten van de aanvraag in haar geheel op basis van tal van andere relevante aandachtspunten op het vlak van de goede ruimtelijke ordening. De erfgoedwaarde wordt eveneens afgewogen tegenover de maatschappelijke functie die de tussenkomende partij met het nieuwbouwproject beoogt te vervullen. Ten slotte koppelt zij in haar conclusie andermaal terug met de andere relevante aandachtspunten en criteria die van belang zijn bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij zou gesteund zijn op onjuiste feitelijke informatie of dat de beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

De bewering dat de verwerende partij geen rekening zou hebben gehouden met het feit dat reeds links en rechts van de projectsite twee erfgoedgebouwen staan, wordt bestreden. In de bestreden beslissing wordt overwogen dat het ontwerp de perfecte overgang is tussen twee erfgoedpanden, waarvan het ene een beschermd monument is, en dat huidig voorstel prachtig aansluit op dit monument. Een loutere geografische nabijheid van gebouwen betekent bovendien niet dat gebouwen, wat erfgoedwaarden betreft, op elkaar zijn afgestemd of elkaar beïnvloeden.

De beoordeling dat het huis Vermeulen niet beschermingswaardig is, gaat om een eigen taxatie in het kader van deze procedure. Een dergelijke woning is vrij courant in Kortrijk en dus niet uitzonderlijk of beschermingswaardig.

Het huis Vermeulen heeft wel degelijk een geïsoleerd karakter, met name geen zijpanden of tuin.

Met betrekking tot de verwijzing naar de grootschalige moderne bebouwing aan de overzijde en naar de school, stelt de tussenkomende partij dat er geen enkele eenheid is met de moderne bebouwing aan de overkant.

Er is geen kans om ter plaatse een zeer homogeen erfgoedwaardig gebouwenensemble te creëren daar de drie panden stammen uit andere periodes. Het zijn totaal andere stijlen en één pand staat bovendien op ruime afstand waardoor nooit de indruk van een eenheid zal ontstaan.

De tussenkomende partij meldt tevens dat het geen optie is om het huis een andere functie te geven dan een psychiatrisch ziekenhuis. Het is niet aan de verzoekende partij om te bepalen dat

de tussenkomende partij het goed dan maar moet verkopen aan een derde of een pleidooi te houden voor integratie van de oude gevel van het huis Vermeulen in het nieuw project (façadisme).

Het is volgens de tussenkomende partij niet omdat de verzoekende partij het niet eens is met de motivering van de bestreden beslissing, dat die motivering ondeugdelijk zou zijn. Uit wat voorafgaat blijkt overigens dat de bestreden beslissing effectief op basis van juiste feitelijke gegevens tot stand is gekomen en dat deze in alle redelijkheid en correct werden beoordeeld. De loutere opportuniteitskritiek van de verzoekende partij is niet van aard om aan te tonen dat de verwerende partij de aanvraag foutief of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld

3.

De verzoekende partij antwoordt dat de cultuurhistorische waarde of erfgoedwaarde van een inventarisgoed op zich de weigering van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag kan verantwoorden. De erfgoedtoets moet dus in de eerste plaats gebeuren op het Huis Vermeulen zelf.

De waarde van de vervangingsbouw volstaat niet om een geïnventariseerd gebouw te kunnen slopen. Zulks zou indruisen tegen de behoudratio van de inventarisatie. Het zou dan volstaan om een mooi of nuttig gebouw te maken om het inventarisgoed te kunnen slopen.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet vooreerst tot een oordeel komen wat de erfgoedwaarde is van Huis Vermeulen, vervolgens nagaan of het behoud van het erfgoedgebouw redelijkerwijze incompatibel is met het bouwproject en pas dan tot een afweging overgaan.

Volgens de verzoekende partij zijn de erfgoedwaarden van Huis Vermeulen groot en verantwoorden zij op zich het behoud, waarbij zij verwijst naar het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed in het kader van de aanvraag voor het stedenbouwkundig attest. Ook de verwerende partij erkent de erfgoedwaarde van het Huis Vermeulen. Een inventarisgebouw in goede staat verdient behouden te blijven.

Door de inventarisatie heeft het behoud van Huis Vermeulen wel degelijk een afwegingsprioriteit op het nuttig karakter en het 'algemeen belang' van de vervangnieuwbouw.

De verzoekende partij wijst op de gebreken in de motivering van de bestreden beslissing betreffende de sloop van Huis Vermeulen.

Ondanks het feit dat het Huis Vermeulen zich in een zeer goede en oorspronkelijke staat bevindt, zou de sloop omwille van het 'eerder geïsoleerd' karakter ervan toch verantwoord zijn.

De verzoekende partij stelt evenwel dat (a) van een geïsoleerd karakter geen sprake is; (b) de ligging de inventarisatie niet heeft verhinderd; (c) het 'eerder geïsoleerd' karakter niets af doet van de erfgoedwaarde van Huis Vermeulen; (d) wat vandaag 'eerder geïsoleerd' is, kan morgen worden ingebouwd in een totaalproject; (e) de lage muur van het nieuwbouwproject wijkt veel sterker af van de onmiddellijke omgeving dan de huidige situatie.

Er zijn geen bewijzen dat Huis Vermeulen niet functioneel kan ingezet worden in het totaalproject, dan wel gerentabiliseerd buiten het totaalproject.

Nergens in de bestreden beslissing werd onderzocht waarom Huis Vermeulen niet integraal, minstens de façade ervan had kunnen geïntegreerd worden in het project van tussenkomende partij.

Ook het feit dat een verbouwing van Huis Vermeulen mogelijks meer kost dan een nieuwbouw, kan de sloop niet verantwoorden. Dit is niet de relevante vraag, maar wel of de behouds- en integratiekost onredelijk groot is (tegenover de optie van nieuwbouw). Minstens liggen geen stukken voor op basis waarvan de verwerende partij tot dit oordeel vermocht te komen.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkommende partij werpt in eerste instantie een exceptie van (gedeeltelijke) onontvankelijkheid van dit middel op. Zij meent dat een schending van de formele en de materiële motiveringsplicht niet samen kunnen worden ingeroepen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar eerste middel onder meer de schending van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet en van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur inroept.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat deze een formele motivering bevat. De motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die de beslissing ondersteunen. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt dat zij de motieven waarop de verwerende partij haar beslissing stoelt wel degelijk kent, doch in essentie de deugdelijkheid, zijnde de juistheid in feite en in rechte, evenals de redelijkheid en de zorgvuldigheid ervan betwist.

De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht dan ook als een schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 3 van de Motiveringswet, aangezien ook daar de verplichting tot afdoende motivering is opgenomen.

De Raad stelt tevens vast dat de verzoekende partij zich beroept op de schending van artikel 4.3.4 VCRO, zonder evenwel enige toelichting hieromtrent te verlenen.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting moet bevatten van de feiten en de ingeroepen middelen. Een voldoende ontwikkeling van een middel veronderstelt niet enkel een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, doch ook van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden. De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

Het is niet aan de Raad om ambtshalve uit te zoeken op welke wijze de bestreden beslissing artikel 4.3.4 VCRO schendt. Zulks behoort tot de initiële stelplicht van de verzoekende partij.

In zoverre de verzoekende partij zich beroept op artikel 4.3.4 VCRO, is het middel onontvankelijk.

2.

Het voorliggende project betreft het slopen van bestaande schoolgebouw alsook een gebouw opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed en het uitbreiden van een psychiatrisch ziekenhuis met twee nieuwe gebouwen voor de herlokalisatie van een gesloten afdeling kinder- en jeugdpsychiatrie, sportinfrastructuur en therapieruimtes.

Het eerste middel heeft betrekking op de sloop van het in de inventaris van bouwkundig erfgoed opgenomen Huis Vermeulen dat vergund wordt in de bestreden beslissing, terwijl de verzoekende partij de sloop net weigerde omwille van de bijzondere erfgoedwaarde van het pand, daarbij

verwijzend naar een eerder advies van het agentschap Onroerend Erfgoed waarbij het behoud van het pand vooropgesteld werd.

In eerste administratieve aanleg weigerde de verzoekende partij de vergunning onder meer op basis van volgende overwegingen die betrekking heeft op de sloop:

“ ...

In het plan wordt de sloop voorzien van het inventaris pand aan de Langemeersstraat nummer 11: 'Huis Vermeulen'. Een eind 19de-eeuwse neoclassicistische burgerwoning met bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Uit het advies van het Vlaamse agentschap Onroerend Erfgoed bleek dit pand waardevol te behouden. De erfgoedkenmerken van het pand bleven tot op heden bewaard. Het pand heeft een beeldbepalende ligging in de Langemeersstraat. Er is gevraagd om dit pand te integreren in het project. In de workshop georganiseerd door Intercommunale Leiedal op 2, 6 en 8 juni 2016 is getracht dit te doen. De uitkomst was dat integratie mogelijk is door het pand te herbestemmen naar een functie anders dan die van psychiatrisch ziekenhuis door het bouwvolume anders te organiseren. Omwille van het behoud van het waardevol erfgoed wordt sloop van dit pand ongunstig geadviseerd.

...”

Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed werd gevraagd in een eerdere procedure, met name naar aanleiding van een vraag tot stedenbouwkundig attest. Het werd verleend op 12 december 2014:

“ ...

Daarnaast betreft de aanvraag de sloop van een gebouw dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Langemeersstraat z.nr. Eind 19de-eeuwse burgerwoning met eenvoudige bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Horizontale gevelbelijning door de schijnvoegen van de begane grond, de doorgetrokken onderdorpels en kordons. Centrale, licht vooruitspringende poorttravee. Beluikte rechthoekige benedenvensters. Getoogde bovenvensters in geprofileerde omlijsting. Behouden schrijnwerk: T-ramen.

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 erfgoedkenmerken van het pand bleven tot op heden bewaard. Het pand heeft een beeldbepalende ligging in de Langemeersstraat.

Het project werd voorgesteld op het 3P0-overleg te Kortrijk. Toen reeds gaven we als advies het project bij te sturen en een geschikte functie te zoeken voor de woning. Daarop is niet ingegaan. Het slopen van het pand betekent een verlies voor het Kortrijkse bouwkundig erfgoed.

Om die reden adviseren we deze slopingsaanvraag ongunstig.

...”

De verwerende partij herneemt omtrent deze kwestie in de bestreden beslissing het gunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 september 2017, sluit zich hierbij aan en vult deze argumentatie aan met een laatste alinea:

“ ...

Voor wat betreft het erfgoedaspect van de aanvraag, dat voorziet in een afbraak van een negentiende-eeuwse herenwoning Vermeulen, en daarom van primordiaal belang is bij voorliggend dossier, is het aangewezen onderstaande elementen af te wegen:

1. *BESCHRIJVING ERFGOEDWAARDE VAN HET BESTAANDE*
2. *NADEEL VERBOUWING BOUWFYSISCH, BUDGETTAIR, PLANMATIG*
3. *EVALUATIE VAN WAT NIEUW VOORGESTELD WORDT*
4. *STANDPUNT CBS*

Huis Vermeulen heeft een prachtige natuurstenen plint en de zuivere, symmetrische opbouw met origineel schrijnwerk. Het pand wordt als volgt beschreven in de inventaris: Langemeersstraat z.nr. Eind . 19de-eeuwse burgerwoning met eenvoudige bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Horizontale gevelbelijning door de schijnvoegen van de begane grond, de doorgetrokken onderdorpels en kordons. Centrale, licht vooruitspringende poorttravee. Beluikte rechthoekige benedenvensters. Getoogde bovenvensters in geprofileerde omlijsting. Behouden schrijnwerk: T-ramen.

In deze is sprake van merkwaardig en bouwkundig erfgoed, evenwel niet in die mate dat een bescherming zich opdringt, al blijft dergelijke beoordeling subjectief. In dit geval kan niet gesproken worden van een uitzonderlijke erfgoedwaarde. De herenwoning werd aan de linkerkant beschilderd, waardoor de erfgoedwaarde enigszins slecht uit de verf komt. In huidig geval dient opgemerkt dat het pand in zeer goede en oorspronkelijke staat is, ook het schrijnwerk, en een zekere relatie heeft met het beschermde monument op de hoek. Anderzijds is het duidelijk dat de woning Vermeulen eerder geïsoleerd is komen te liggen, door de grootschalige moderne bebouwing aan de overzijde van de straat, en door de te slopen school.

Een afweging tussen particulier en algemeen belang dient gemaakt. Een verbouwing is aanmerkelijk duurder dan een nieuwbouw. Bovendien zal een verbouwing vanuit functioneel standpunt minder efficiënt zijn, men is immers gebonden aan de bestaande indeling en organisatie, waarbij de goede wil van aanvrager blijkt uit de renovatie van het inventaris pand Langestraat 17 en de voormalige dokerswoning (met kapel) aan Plein 26. Deze twee gebouwen worden gebruikt voor kleinschalige dienstfuncties zoals administratie en personeelsruimten. Het is niet mogelijk huis Vermeulen in te schakelen in de werking van de kliniek.

In de nota bij de aanvraag beschreef aanvrager uitgebreid zijn argumenten om huis Vermeulen te slopen. Het gaat dan om ruimtegebruik, energetische eisen, toegankelijkheid, privacy in het licht van de specifieke functie die jeugdzorg is, brandveiligheid en bestemming. Het gaat om een gesloten instelling, een herenwoning kan niet ingeschakeld worden in deze organisatie, te meer daar reeds twee erfgoedpanden gerenoveerd en gebruikt worden voor ondersteunende en administratieve functies.

Hetgeen nu als nieuwe, vervangend volume wordt voorgesteld is smaakvol en passend in deze omgeving. Het beschermde monument op de hoek van beide straten is gesitueerd in een bijzonder woongebied, met historische, esthetische en culturele waarde. Het te slopen pand huis Vermeulen echter niet. Dit is, gezien de context met moderne grootschalige bebouwing tegenover, ook begrijpelijk. Voorliggend ontwerp heeft mede als opdracht het beschermde monument aan de overzijde te versterken of op te waarderen. Dit is het geval bij voorliggende aanvraag. De langse lage muur die het mooie monument onderlijnt, wordt nog versterkt doordat hij verlengd wordt. De sporthal wordt gepast 6m teruggetrokken en in een onopvallende witte kleur voorzien, wat ook harmonieus is en gepast ondergeschikt ten opzichte van het monument op de hoek van de Langemeersstraat en het Plein. Dit is van primordiaal belang, meer dan behoud van de woning Vermeulen die bovendien een behoorlijke uitbreiding van de psychiatrische kliniek hypothekeert en van veel mindere orde is inzake erfgoedwaarde. Het voorstel is de perfecte overgang tussen twee erfgoedpanden, waarvan het ene een beschermd monument is.

Het schepencollege merkte reeds zelf op dat het voorstel tal van verbeteringen in zich houdt, op vlak van ruimtelijke ordening. Zowel functioneel, naar schaal toe, visueel vormelijk en inzake ruimtegebruik is het voorstel doordacht, zo gaf het college mee. Ook het mobiliteitsaspect is goed opgelost. Het is logisch een bebouwing te voorzien aan de

Langestraat, en een groenzone te doen aansluiten op het bestaande park aan de Groeningenpoort. Het concept is logisch en biedt een meerwaarde aan beide zijden, straat en park. Het materiaalgebruik is bovendien uitstekend, met de keuze voor witsteen, dat qua kleur past bij de erfgoedpanden links en rechts, en duurzaam is, een degelijke uitstraling passend bij een psychiatrische kliniek. Bemerk de aansluiting op de rechterbuur (nr 17), die zeer geslaagd is, met verticale ramen.

Ook het materiaalgebruik en de 6m verdiepte sporthal zijn uitstekend. De witte kleur van de sporthal is aanvaardbaar.

Het standpunt van het schepencollege is dubbel gezien het gunstige attest dd 01.06.15, de vele voordelen die het college zelf beschrijft, en het negatieve attest dd 30.05.16 (een jaar later). De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar sloot zich terecht aan bij het eerste gunstige attest, zo stelt aanvrager in zijn beroepschrift, en kan ook in het licht van huidig advies bijgetreden worden.

De opmerking van het college in zijn weigeringsbeslissing dat het geheel te weinig transparant is, te gesloten, kan moeilijk begrepen worden. De bestaande bebouwing is dit ook niet, en het voorstel is in geen geval te grootschalig, eerder laag, met een gepaste afstand van de sporthal tot de straat ook. Het concept voorziet een tuin die aansluit op het bestaande stedelijk groen, waarbij oude muren behouden worden, en de nieuwe muur aan de Langestraat dit thema zelfs herneemt.

Het betreft in deze een cultuurvraagstuk, maar meer nog een breedpolitiek thema, waarbij de vraag gesteld kan worden in welke gevallen de zorg voor ons bouwkundig erfgoed mede een taak van de overheid is en in welke gevallen deze volledig de particuliere eigenaar toekomt. Een afweging dient gemaakt, waarbij bovenstaande aspecten in rekening gebracht moeten worden.

Gezien de enorme voordelen, de passende uitwerking van het voorstel, het doordachte concept met groen aan de zijde van het stadsgroen, een lange muur die het beschermd monument versterkt, het te slopen inventaris pand dat niet monumentwaardig is, dient besloten dat sloop mogelijk, zelfs aangewezen is. Reden te meer is de functie, die in deze in feite niet particulier is, maar het algemeen belang dient.

Op de hoorzitting benadrukken de vertegenwoordigers van de stad dat het maatschappelijk belang niet boven het erfgoedbelang kan gesteld worden. De deputatie kan dit absoluut niet volgen, zeker gelet op het feit dat het huis Vermeulen helemaal niet beschermd is en louter op de inventaris bouwkundig erfgoed staat. De graad van bescherming is duidelijk minder en het is voldoende gemotiveerd waarom de afbraak mogelijk is. In dit geval kan het maatschappelijk belang wel degelijk primeren op de waarde van een pand op de inventaris bouwkundig erfgoed.

...

3.

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 wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

In wezen oordeelt de verwerende partij dat de sloop aangewezen is, gezien de enorme voordelen, de passende uitwerking van het voorstel, het doordachte concept met groen aan de zijde van het stadsgroen, een lange muur die het beschermd monument versterkt en het te slopen inventaris pand dat niet monumentwaardig is. Reden te meer is de functie, die in deze in feite niet particulier is, maar het algemeen belang dient.

De verzoekende partij is van mening dat de verschillende motieven opgenomen in de bestreden beslissing die leiden tot sloping van het betrokken gebouw, geen afdoende motivering vormen omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de cultuurhistorische aspecten.

Zij verwijst meermaals naar het eerder advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. Dit advies wordt tevens betrokken in de beoordeling van de verwerende partij. Bij een sloopvergunning moet zorgvuldig gemotiveerd worden en aangegeven worden hoe de erfgoedwaarden van het onroerend goed worden meegenomen in de besluitvorming. Dit advies is dan ook een bepalend onderdeel van het vergunningsdossier, mede in kader van het zorgvuldigheidsbeginsel. Het feit dat sinds 1 januari 2017 de Vlaamse overheid niet langer advies verstrekt over vergunningsplichtige aanvragen voor verbouwingen of de sloop van de gebouwen die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, doet daar geen afbreuk aan. Door geen enkele partij wordt betwist dat het betrokken gebouw of haar onmiddellijke omgeving substantieel werd gewijzigd sinds het vermelde advies.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, verleent de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van het huis Vermeulen, dat is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed en als dusdanig is vastgesteld.

Artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna Onroerenderfgoeddecreet) luidt:

“De Vlaamse Regering stelt minstens de volgende inventarissen geheel of gedeeltelijk vast: 3° de inventaris van bouwkundig erfgoed;”

Het begrip ‘inventaris’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet gedefinieerd:

“31° inventaris : een oplijsting van onroerende goederen en gehelen van onroerende goederen met erfgoedwaarde;”

Het begrip ‘erfgoedwaarde’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet gedefinieerd:

“26° erfgoedwaarde: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurerende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;”

Gelet op voormelde bepalingen heeft een onroerend goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed in beginsel erfgoedwaarde, zoals wordt bevestigd in de bestreden beslissing.

De erfgoedwaarde van het huis Vermeulen wordt in de inventaris van bouwkundig erfgoed beschreven:

“Langemeersstraat z.nr. Eind 19de-eeuwse burgerwoning met eenvoudige bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Horizontale gevelbelijning door de schijnvoegen van de begane grond, de doorgetrokken onderdorpels en kordons. Centrale, licht vooruitspringende poorttravee. Beluikte rechthoekige benedenvensters. Getoogde bovenvensters in geprofileerde omlijsting. Behouden schrijnwerk: T-ramen.”

In het vermelde advies van agentschap Onroerend Erfgoed wordt verwezen naar deze beschrijving en nog het volgende vermeld:

*“De erfgoedkenmerken van het pand bleven tot op heden bewaard. Het pand heeft een beeldbepalende ligging in de Langemeersstraat.
Het project werd voorgesteld op het 3P0-overleg te Kortrijk. Toen reeds gaven we als advies het project bij te sturen en een geschikte functie te zoeken voor de woning. Daarop is niet ingegaan. Het slopen van het pand betekent een verlies voor het Kortrijkse bouwkundig erfgoed.”*

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden en kan hiervan afwijken, wel heeft zij de verplichting om het andersluidend advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat de verwerende partij de andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze van het agentschap Onroerend Erfgoed en op welke punten. De verwerende partij dient het andersluidend advies niet noodzakelijk punt voor punt te weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het advies niet bijtreedt.

Wanneer de verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de erfgoedwaarden van het (te slopen) huis en de wenselijkheid van de afbraak, afwijkt van het gemotiveerd ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en de beslissing van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg en oordeelt dat het huis toch mag worden gesloopt, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Zij neemt in die omstandigheden, waarbij wordt afgeweken van een advies aangaande een relevant en te beoordelen aspect, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de overwegingen van het agentschap Onroerend Erfgoed inzake de erfgoedwaarden van het huis en de vraag tot het bijsturen van het project en het zoeken naar een geschikte functie voor de woning.

De Raad kan zijn beoordeling van het advies van agentschap Onroerend Erfgoed, waaruit blijkt dat het slopen van het pand een verlies zou betekenen voor het Kortrijkse bouwkundig erfgoed, niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenende bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar bestreden beslissing is kunnen komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, geplaatst in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar bestreden beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening (inzonderheid de cultuurhistorische aspecten) verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

In de bestreden beslissing wordt erkend dat het huis erfgoedwaarde bezit daar er sprake is van merkwaardig en bouwkundig erfgoed. Volgens de verwerende partij is er evenwel geen uitzonderlijke erfgoedwaarde. Verder wordt opgemerkt dat het pand in zeer goede en oorspronkelijke staat is, ook het schrijnwerk, en een zekere relatie heeft met het beschermde monument op de hoek.

De overweging dat er geen dusdanige erfgoedwaarde aanwezig is dat een bescherming zich opdringt, doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van het huis, die wordt bevestigd door de opname van het gebouw in de inventaris van bouwkundig erfgoed en in de bestreden beslissing wordt erkend. Anderzijds is het in de regel correct te stellen dat de erfgoedwaarde lager ligt bij een gebouw dat enkel opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed dan bij een beschermd monument.

De verwerende partij stelt bijkomend dat het huis Vermeulen eerder geïsoleerd is komen te liggen, door de grootschalige moderne bebouwing aan de overzijde van de straat, en door de te slopen school.

De erfgoedwaarde zoals gespecificeerd door de agentschap Onroerend Erfgoed en bevestigd door de verwerende partij wordt *in casu* evenwel niet bepaald door de omgevingskenmerken doch door het pand zelf. Het behoud wordt in eerste instantie verantwoord vanuit de waarde van het gebouw zelf. Deze overwegingen op zich volstaan niet als een afdoende motivering om, andersluidend met het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, de sloop te verantwoorden van een huis waarvan in de bestreden beslissing erkend wordt dat het erfgoedwaarde heeft.

Ook de overweging dat een verbouwing aanmerkelijk duurder zou zijn dan een nieuwbouw, kan *in casu* een sloping niet rechtvaardigen. Uit het dossier blijkt niet dat dit standpunt steunt op een concreet onderzoek. De betreffende overweging gaat voorbij aan de niet betwiste vaststelling van de verwerende partij dat het pand in zeer goede staat is. Overigens hangt de vraag in hoeverre er in het licht van de erfgoedwaarde van het huis al dan niet moet worden gestreefd naar behoud in beginsel niet af van de financiële draagkracht van de eigenaar, aangezien dit een argument betreft van louter economische aard, op basis waarvan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet zonder meer kan worden gesteund om de sloop te verantwoorden.

Een gebouw met erfgoedwaarde beschikt over een aantal kwaliteiten. Wanneer sloop overwogen wordt, is het belangrijk dat de nieuwbouw ook kwaliteit uitstraalt. Het nieuwe ontwerp dient een meerwaarde te bieden. Wanneer blijkt dat het nieuwe ontwerp door zijn inplanting, volume, materiaalgebruik en/of vormgeving een negatieve impact heeft op zijn omgeving, vormt dit een reden om de sloop ongunstig te beoordelen. De kwaliteit van de toekomstige invulling dient dus mee in overweging genomen bij de afweging.

De verwerende partij beoordeelt het nieuwe, vervangende volume als smaakvol en passend in de omgeving, waarbij zij het voorstel aanziet als de perfecte overgang tussen twee erfgoedpanden, waaronder een beschermd monument.

Uit de beslissing van de verzoekende partij blijkt dat ook zij het project in zijn totaliteit gunstig beoordeelt. Zo stelt zij dat het bouwproject een grondige sanering behelst van de site waardoor een nieuw kwalitatief publiek toegankelijk park (tuin) zal ontstaan omringd door gebouwen met een open uitstraling (door veel glas in de gevel).

Zij heeft de aanvraag uiteindelijk geweigerd omwille van een gesloten straatwand (over 50 meter) aan de zijde Langemeersstraat waar nu het inventaris pand Huis Vermeulen en de open kopgevel van de St. Jozefschool volgens haar zorgen voor een open en gevarieerde uitstraling van de straatwand en het verlies van waardevol bouwkundig erfgoed.

De verwerende partij alsook de verzoekende partij staan ook positief ten opzichte van andere aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

“ ...

Zowel functioneel, naar schaal toe, visueel vormelijk en inzake ruimtegebruik is het voorstel doordacht, zo gaf het college mee. Ook het mobiliteitsaspect is goed opgelost. Het is logisch een bebouwing te voorzien aan de Langestraat, en een groenzone te doen aansluiten op het bestaande park aan de Groeningenpoort. Het concept is logisch en biedt een meerwaarde aan beide zijden, straat en park. Het materiaalgebruik is bovendien uitstekend, met de keuze voor witsteen, dat qua kleur past bij de erfgoedpanden links en rechts, en duurzaam is, een degelijke uitstraling passend bij een psychiatrische kliniek. Bemerk de aansluiting op de rechterbuur (nr 17), die zeer geslaagd is, met verticale ramen. Ook het materiaalgebruik en de 6m verdiepte sporthal zijn uitstekend. De witte kleur van de sporthal is aanvaardbaar.

...”

5.

De cultuurhistorische aspecten zijn in voorliggende vergunningsaanvraag niet beperkt tot het huis Vermeulen. Naast het huis Vermeulen zijn immers twee andere panden gelegen in de Langemeersstraat met erfgoedwaarde.

Links van het voorwerp van de bestreden beslissing is een beschermd monument gelegen (Plein 1) en rechts ligt een pand opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed (Langemeersstraat 17). Het pand rechts is eigendom van de tussenkomende partij en wordt heden gebruikt voor kleinschalige dienstfuncties in het kader van het psychiatrisch ziekenhuis.

De verwerende partij is van mening dat het voorliggende ontwerp een perfecte overgang is tussen deze panden. De lage muur die reeds aanwezig is op het perceel van het monument wordt verlengd en volgens haar daardoor versterkt. De sporthal wordt gepast 6m teruggetrokken en in een onopvallende witte kleur voorzien, wat ook harmonieus is en gepast ondergeschikt ten opzichte van het monument op de hoek van de Langemeersstraat en het Plein.

Dit is volgens de verwerende partij van primordiaal belang, meer dan behoud van het huis Vermeulen die bovendien een behoorlijke uitbreiding van de psychiatrische kliniek hypothekeert en van veel mindere orde is inzake erfgoedwaarde.

Voorliggend ontwerp heeft ook als opdracht het beschermde monument te versterken of op te waarderen, mede gelet op de ligging van het monument in een bijzonder woongebied, met

historische, esthetische en culturele waarde terwijl het huis Vermeulen gelegen is in een woongebied.

Terecht stelt de tussenkomende partij dat het feit dat links en rechts van de projectsite aan dezelfde straatkant reeds twee erfgoedgebouwen staan, nog niet leidt tot een gebouwenensemble. Een loutere geografische nabijheid van gebouwen betekent niet dat gebouwen, wat erfgoedwaarden betreft, op elkaar zijn afgestemd of elkaar beïnvloeden. De drie panden stammen uit andere periodes en behelzen andere stijlen.

6.

Op de hoorzitting stelt de verzoekende partij dat het maatschappelijk belang niet boven het erfgoedbelang kan gesteld worden.

De verwerende partij is het daar niet mee eens gelet op het feit dat het huis Vermeulen niet beschermd is en louter op de inventaris van bouwkundig erfgoed staat. De graad van bescherming is volgens haar minder en het is voldoende gemotiveerd waarom de afbraak mogelijk is. In dit geval kan het maatschappelijk belang primeren op de waarde van een pand op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten worden gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met niet alleen culturele doch ook sociale gevolgen, zoals bepaald in artikel 1.1.4 VCRO.

7.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan een belangenafweging maken die leidt tot sloop van erfgoed. De eventuele onroerend erfgoedwaarde dient afgewogen tegen andere doelstellingen en belangen die gekoppeld zijn aan de vergunningsaanvraag. De functionele inpasbaarheid vormt naast de cultuurhistorische aspecten een voornaam aspect in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in deze zaak.

De bestreden beslissing stelt hieromtrent dat het niet mogelijk is om het huis Vermeulen in te schakelen in de werking van de kliniek.

Zij verwijst naar de uitgebreide argumentatie van de aanvrager in de nota bij de aanvraag om het huis Vermeulen te slopen.

Een verbouwing zal vanuit functioneel aspect minder efficiënt zijn, waar men gebonden is aan de bestaande indeling en organisatie.

Aangezien het een gesloten instelling betreft is een herenwoning hiervoor niet geschikt omwille van het ruimtegebruik, energetische eisen, toegankelijkheid, privacy in het licht van de specifieke functie die jeugdzorg is, brandveiligheid en bestemming.

Kleinschalige dienstenfuncties worden reeds uitgevoerd in twee panden op de betrokken site, beiden eigendom van de tussenkomende partij die opgenomen zijn in de inventaris van Bouwkundig Erfgoed en door haar werden gerenoveerd.

In het kader van de motiveringsplicht volstaat het dat de bestreden beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn, doch deze motieven moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf.

De Raad kan dus onmogelijk rekening houden met een oplistings van verschillende motieven in een afzonderlijk document zonder dat deze *expressis verbis* worden toegelicht in de bestreden beslissing, met name hun concrete toepassing in de voorliggende zaak. Dit vormt dan ook een schending van de motiveringsplicht.

Uiteindelijk maakt de verwerende partij een afweging omtrent de relevante aandachtspunten en criteria, met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Zij komt tot de conclusie dat gelet op de enorme voordelen, de passende uitwerking van het voorstel met een uitgebreide motivatie, het doordachte concept met groen aan de zijde van het stadsgroen, een lange muur die het beschermd monument versterkt, het te slopen inventaris pand dat niet monumentwaardig is, besloten dient te worden dat het voorstel ruimtelijk aanvaardbaar is.

De Raad stelt eens te meer vast dat zij verwijst naar het voorstel en een aantal zeer algemene beoordelingen poneert om te besluiten dat het voorstel ruimtelijk aanvaardbaar is. De verwerende partij dient evenwel te motiveren waarom de functionele inpasbaarheid in dit specifieke geval voorrang zou (kunnen/moeten) krijgen op de cultuurhistorische aspecten, wat zij vooralsnog niet doet.

Zo blijft de vraag onbeantwoord waarom een gesloten afdeling van psychiatrisch ziekenhuis voorzien dient te worden op de locatie van het huis Vermeulen en of een andere inplanting van het ziekenhuis tegelijk zowel het huis Vermeulen als de functionele inpasbaarheid van de nieuwe afdeling kan behouden.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening motiveert en onvoldoende expliciteert hoe zij de afweging van aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO heeft uitgevoerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, de goede ruimtelijke ordening, de artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij verwijst naar haar beoordeling van de voorgestelde verschijningsvorm van het gebouw gelegen aan de Langemeersstraat in haar weigeringsbeslissing.

Zij overwoog in haar beslissing dat er een zeer lange, dichte gevel (zonder raamopeningen) ontstaat van ruim 50 meter welke door de aansluiting met de bestaande tuinmuur in totaal 70 meter lang wordt. Hiermee zou geen levendig en gevarieerd straatbeeld gecreëerd worden op dit deel van de Langemeersstraat. De verbinding tussen de Veemarkt en het Plein wordt hiermee voor de voetganger en fietser niet aantrekkelijk gemaakt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, daarin bijgetreden door verwerende partij, zou zich beperken tot de overweging dat (a) het logisch is dat in bebouwing wordt voorzien langs de Langemeersstraat en (b) een lange muur het beschermd monument Plein 32 versterkt. Over het blind en gesloten karakter van deze lange muur en in het bijzonder dat daardoor geen levendig en

gevarieerd straatbeeld gecreëerd wordt, blijft de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij geheel stil.

Het realiseren van een nieuwe blinde muur met een totale lengte van zowat 70 meter, midden in 't stad, schendt volgens haar kennelijk de goede ruimtelijke ordening, des te meer gelet op het alternatief om de monotonie van de blinde muur te doorbreken, met name het behoud van het bestaande, geïnventariseerde Huis Vermeulen of minstens van diens voorgevel.

De figuur opgenomen in de bestreden beslissing zou misleidend zijn, er wordt abstractie gemaakt van de reeds bestaande 20-meter lange blinde tuinmuur aan het monument Plein 32, waarop de nieuwe blinde muur van een 50-tal meter aansluit.

De verwerende partij beperkt zich tot de loutere vaststelling dat aansluiting gezocht wordt - ook qua kleur - bij het monument Plein 32, daarbij abstractie makend van het feit of deze blinde muur ruimtelijk kwaliteitsvol is of niet, of deze een levendig straatbeeld creëert of niet, of hij bijdraagt tot het veiligheidsgevoel, of er een verhoogd graffitirisico wordt veroorzaakt in de nabijheid van een monument, ...

2.

De tussenkomen partij antwoordt dat het tweede middel loutere opportunitetskritiek zou betreffen.

De verwerende partij motiveert volgens haar uitvoerig waarom zij de muur langsheen de Langemeersstraat vergunt. Zo stelt zij dat het project waarbij de tuinmuur horend bij het monument als het ware wordt verlengd, perfect aansluit bij dit monument en het monument zelfs versterkt.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij tevens dat het concept met de muur langsheen de Langemeersstraat ook verwijst naar de manier waarop het terrein aan de andere kant van het project (kant Groeningepoort) is afgesloten: het concept voorziet een tuin die aansluit op het bestaande stedelijk groen, waarbij oude muren behouden worden, en de nieuwe muur aan de Langemeersstraat dit thema zelfs herneemt.

De verwerende partij gaat ook uitdrukkelijk in op het weigeringsmotief van de verzoekende partij, met name het beweerde té gesloten karakter van de gevel langsheen de Langemeersstraat.

Gelet op deze motieven kan geen sprake zijn van kennelijke onredelijkheid.

Overigens heeft de verzoekende partij zelf in haar weigeringsbeslissing nog geoordeeld dat het gebruik van een gesloten muur de samenhang van het straatbeeld ten goede komt en de ruimtelijke impact van nieuwe project duidelijk een verbetering is ten aanzien van de bestaande toestand.

De figuur op pagina zes van de bestreden beslissing is ingelast om het belang van het juiste kleurgebruik te benadrukken van sporthal en pleisterwerk van de muur. In de betrokken passage heeft de verwerende partij het niet over de lengte van de muur. De verwerende partij is op geen enkele wijze misleidend. Er wordt geen abstractie gemaakt van de tuinmuur van het hoekpand monument Plein 32, daar zij oordeelde dat de lage muur die het mooie monument onderlijnt, nog wordt versterkt doordat hij verlengd wordt.

3.

De verzoekende partij blijft bij haar standpunt dat niet afdoende de blindheid en geslotenheid van de lange muur wordt weerlegd in de bestreden beslissing.

Op deze ruimtelijke/stedenbouwkundige kritiek wordt in de motivering van de bestreden beslissing niet ingegaan, ook niet door de overweging dat de langse lage muur die het mooie monument onderlijnt nog wordt versterkt doordat hij verlengd wordt.

Het feit dat door de muur aansluiting wordt gecreëerd tussen de twee te behouden erfgoedpanden, zou niet overtuigen omdat niet wordt aangetoond dat zulks enkel zou kunnen met een lage, gesloten muur, terwijl vandaag drie erfgoedgebouwen met inbegrip van het Huis Vermeulen worden verbonden door een lage muur of afsluiting. Dat in het kader van het project ook een ruime publieke tuin wordt voorzien die aansluit op het bestaande stedelijk groen, zou aan bovenstaande geen afbreuk doen, te meer omdat de verlengde lage muur noch toegang geeft tot de publieke tuin, noch zicht erop verleent.

Volgens haar is er wel degelijk sprake van een misleidende visualisatie.

De verzoekende partij ontkent niet dat door de verlengde, lange, blinde muur een aansluiting wordt gecreëerd tussen twee erfgoedpanden, zijnde het monument op de hoek van de Langemeersstraat met het Plein en het neogotisch burgerhuis aan de Langemeersstraat 17. Dit betekent evenwel niet dat er daarom per definitie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De lange gesloten gevel zorgt voor een gesloten uitstraling, daar waar dit op heden niet het geval is en hierdoor wordt geen levendig straatbeeld (doorgang voor zwakke weggebruikers, meer groen in de straat, enz.) gecreëerd.

Beoordeling door de Raad

1.

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 wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij oordeelt in haar weigeringsbeslissing dat er een zeer lange, dichte gevel (zonder raamopeningen) ontstaat van ruim 50 meter welke door de aansluiting met de bestaande tuinmuur in totaal 70 meter lang wordt. Hiermee zou geen levendig en gevarieerd straatbeeld gecreëerd worden op dit deel van de Langemeersstraat. De verbinding tussen de Veemarkt en het Plein wordt hiermee voor de voetganger en fietser niet aantrekkelijk gemaakt.

De verwerende partij beantwoordt deze beoordeling in de bestreden beslissing.

Zij is van mening dat de vergunningsaanvraag, met name de lage witte muur, aansluit bij op de muur die een onderdeel vormt van het monument op de hoek Plein – Langemeersstraat. De langse lage muur die het mooie monument onderlijnt, wordt nog versterkt doordat hij verlengd wordt. Zo vormt het voorstel een perfecte overgang tussen twee erfgoedpanden.

Tevens verwijst zij naar het thema aan de andere kant van het project langs de Groeningepoort, waarbij oude muren behouden worden.

Tenslotte wordt ook een overweging besteed aan het weigeringsmotief van de verzoekende partij, met name het gesloten karakter van de gevel langsheen de Langemeersstraat.

"De opmerking van het college in zijn weigeringsbeslissing dat het geheel te weinig transparant is, te gesloten, kan moeilijk begrepen worden. De bestaande bebouwing is dit ook niet, en het voorstel is in geen geval te grootschalig, eerder laag, met een gepaste afstand van de sporthal tot de straat ook. Het concept voorziet een tuin die aansluit op het bestaande stedelijk groen, waarbij oude muren behouden worden, en de nieuwe muur aan de Langestraat dit thema zelfs herneemt."

Op basis van bovenstaande motieven heeft de verwerende partij niet kennelijk onredelijk geoordeeld dat een muur van 50m langsheen de Langemeersstraat vergund kan worden.

De verzoekende partij ontkent niet dat door de verlengde, lange, blinde muur een aansluiting wordt gecreëerd tussen twee erfgoedpanden, zijnde het monument op de hoek van de Langemeersstraat met het Plein en het neogotisch burgerhuis aan de Langemeersstraat 17.

Een verzoekende partij kan zich niet beperken tot kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt (het behoud van huis Vermeulen), maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd. *In casu* vormt het middel een loutere opportuiniteitskritiek.

Terecht wijst de tussenkomenende partij op een overweging in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij waarin gesteld wordt dat het gebruik van een gesloten muur de samenhang van het straatbeeld ten goede komt.

De verzoekende partij toont ook niet aan dat de verwerende partij misleid zou zijn over de lengte van de muur door abstractie te maken van de reeds bestaande 20-meter lange blinde tuinmuur aan het monument Plein 32, waarop de nieuwe blinde muur van een 50-tal meter aansluit. In de bestreden beslissing wordt immers geoordeeld dat de lage muur die het monument onderlijnt, nog wordt versterkt doordat hij verlengd wordt.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij verwijst naar haar beoordeling in haar weigeringsbeslissing, met name dat de inplanting ervoor zorgt dat de mogelijkheid om de nieuwe tuin (en achterliggend Groeningepark) te ontsluiten via de Langemeersstraat (en het winkelcentrum) onmogelijk wordt gemaakt en de lange gevel langs de

Langemeersstraat de verbinding tussen de Veemarkt en het Plein voor de voetganger en fietser niet aantrekkelijk gemaakt.

De verzoekende partij zag opportuniteiten in het voorzien van een groene fietsers- en voetgangersverbinding tussen de Langemeersstraat, de nieuwe tuin van de Projectsite en het achterliggende Groeningepark en stelde dan ook in de weigeringsbeslissing dat de verbinding tussen het Groeningepark en de Langemeersstraat niet aantrekkelijk en zelfs onmogelijk wordt gemaakt.

Zij meent dat in de bestreden beslissing hierover geen motivatie te vinden is.

2.

De tussenkomende partij is van mening dat het feit dat de verwerende partij niet elk weigeringsmotief uitdrukkelijk bespreekt en niet ingaat op de verhoopte groene doorgang, niet betekent dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust impliceert niet dat zij alle elementen uit de beslissing in eerste administratieve aanleg moet beantwoorden of weerleggen wanneer zij zich niet bij die beslissing aansluit.

De aanvraag voorziet niet in een groene doorgang tussen de Langemeersstraat en het achterliggend park aan de Groeningepoort. De verwerende partij diende zich daarover dan ook niet uit te spreken.

Het is niet de taak van het vergunningverlenende bestuursorgaan om alternatieven zelf te gaan onderzoeken of alternatieven voor te stellen voor een aangevraagd project.

Een publieke doorgang is niet in overeenstemming met een gesloten instelling voor psychisch kwetsbare jongeren.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat uit de bestreden beslissing moet blijken dat de betreffende argumenten en overwegingen in haar beslissing werden gelezen en - indien relevant - ontmoet.

De blokkering van de gewenste 'groene doorgang' was voor de verzoekende partij één van de belangrijke elementen bij uitstek om het project van tussenkomende partij te weigeren.

De tussenkomende partij stelt dat een publieke doorgang niet in overeenstemming is met een gesloten instelling voor psychisch kwetsbare jongeren, doch het project van tussenkomende partij voorziet wel in een publiek toegankelijke tuin.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing geen overwegingen bevat met betrekking tot haar suggestie omtrent de mogelijkheid een groene doorgang te voorzien en dus geen muur van 50m langsheen de Langemeersstraat.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel degelijk aandacht heeft besteed aan de inplanting van deze muur.

Het enkele feit dat in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk wordt ingegaan op een alternatief voorstel van de verzoekende partij voor een doorgang, houdt niet in dat aan de motiveringsplicht niet wordt tegemoet gekomen.

Naar aanleiding van bovenstaand middel werd reeds door de Raad geoordeeld dat de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijke motieven bevat hieromtrent.

De formele motiveringsplicht reikt niet zover dat een vergunningverlenend bestuursorgaan in een vergunningsbesluit motieven moet opnemen met betrekking tot een alternatief voorstel van ruimtegebruik van de verzoekende partij in de beslissing in eerste administratieve aanleg.

De Raad wijst op het principiële beschikkingsrecht van de aanvrager om vrij de inhoud van zijn stedenbouwkundige aanvraag te bepalen en de taak van de verwerende partij om de aanvraag, zoals ingediend, te beoordelen op haar merites, zonder dat er een verplichting bestaat om alternatieve ontwerpen uitvoerig te onderzoeken. De verwerende partij is gebonden door het voorwerp van de vergunningsaanvraag.

De motiveringsverplichting gaat in principe niet zover dat de verwerende partij in de bestreden beslissing diende te motiveren waarom niet gekozen wordt voor een alternatief project. Het is bovendien ook niet aan de Raad om zelf verschillende scenario's te onderzoeken en te oordelen welk scenario het beste is.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikelen 2 en 3 Formele Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zowel in het advies van het team Beheer & Openbaar Domein, in het advies van Fluvia Hulpverleningszone als in het advies van het team Planning & Openbaar Domein, watertoets, worden voorwaarden voorgesteld.

In het advies van Fluvia luidt het onder meer dat de aanvraag enkel gunstig geadviseerd wordt mits rekening gehouden wordt met het bijgaand brandvoorkomingsadvies en in het bijzonder de bemerkingen onder de rubrieken 4.1-4.4.

De verzoekende partij leest hierover niets in de bestreden beslissing en de voorwaarden komen niet voor in het dispositief van de bestreden beslissing.

2.

De tussenkommende partij antwoordt dat de adviezen geen uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde bevatten in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en artikel 4.2.19 VCRO zoals zij van toepassing waren op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen.

Het advies van het team Beheer Openbaar Domein zou een algemeen advies betreffen met algemene verwijzing naar de principes die van toepassing zijn voor elke nieuwe aansluiting op het openbare rioleringsnet.

Dit advies bevat geen voorwaarden die noodzakelijk zijn om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening maar enkele louter praktische bedenkingen en aandachtspunten in het kader van de uitvoeringsfase.

Het advies van team Planning en Openbaar Domein Watertoets bestaat uit drie onderdelen. Een eerste onderdeel heeft betrekking op de aparte aansluiting van het regenwater en het vuilwater, wat een loutere mededeling zou zijn van wat in het aanvraagdossier is voorzien.

Ook in een tweede onderdeel wordt louter wat voorzien is in de aanvraag besproken, namelijk het kappen van vijf bomen, het heraanplanten van hoogstammig groen in het nieuwe openbaar toegankelijk park, etc....

In het derde onderdeel richt het team Planning en Openbaar Domein zich naar de verzoekende partij met de suggestie dat de bestaande toegangsweg naar het bestaande openbaar park (de inrit naar de Groeningepoort) zou worden heraangelegd in "gestabiliseerd gazon" en afgeschermd met nieuwe breekpaaltjes. Deze opmerking heeft betrekking op een deel van het openbaar domein dat echter niet het voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

3.

De verzoekende partij verwijst naar haar verzoekschrift en stelt dat zij drie adviezen opsomde. Het advies van de Hulpverleningszone Fluvia en de daarin vermelde niet hernomen voorwaarden worden niet besproken door de tussenkommende partij.

Dit advies kan niet genegeerd worden in de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Het advies van het team Beheer & Openbaar Domein van 31 maart 2017 bevat geen uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en artikel 4.2.19 VCRO zoals zij van toepassing waren.

Dit advies bevat geen voorwaarden die noodzakelijk zijn om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht of de goede ruimtelijke ordening maar enkele louter praktische bedenkingen en aandachtspunten in het kader van de uitvoeringsfase. Het is met name een algemeen advies met algemene verwijzing naar de principes die van toepassing zijn voor elke nieuwe aansluiting op het openbare rioleringsnet.

De verzoekende partij specificeert in haar verzoekschrift ook niet welk onderdeel van dit advies moet ontmoet worden dan wel of een bepaalde voorwaarde diende opgelegd te worden.

2.

Het advies van het team Planning & Openbaar Domein, watertoets van 19 juni 2017 wordt weergegeven in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij:

“ ...

In de Langemeersstraat wordt een aparte aansluiting voor het regenwater (overloop infiltratievoorziening) en een aparte aansluiting voor het vuilwater (fecaal + huishoudelijk afvalwater) voorzien.

Groen

Er worden 5 bomen geveld. Er is ruime compensatie door meer open ruimte, na afbraak constructies en verharding , en heraanplant van hoogstammige bomen. Er is geen toegang meer voor gemotoriseerd verkeer in het park. Buiten bij noodsituaties.

Akkoord met voorliggend plan mits voldoen aan volgende opmerkingen:

· Toegang voor brandweer vanuit het park: De bestaande toegangsweg wordt uitgebroken en heraangelegd in gestabiliseerd gazon, afgeschermd met breekpaaltjes

...

Het team Planning & Openbaar Domein verklaart zich akkoord met het voorliggende plan mits het voldoen aan één opmerking met betrekking tot de toegang voor de brandweer vanuit het park, de bestaande toegangsweg dient heraangelegd te worden.

Terecht merkt de tussenkomende partij op dat deze opmerking betrekking heeft op een deel van het openbaar domein dat geen deel uitmaakt van de vergunningaanvraag.

De voorwaarde kan niet worden verwezenlijkt door enig toedoen van de tussenkomende partij.

3.

In het advies van Fluvia luidt het onder meer dat de aanvraag enkel gunstig geadviseerd wordt mits rekening gehouden wordt met het bijgaand brandvoorkomingsadvies en in het bijzonder de bemerkingen onder de rubrieken 4.1-4.4.

De verwerende partij heeft de plicht rekening te houden met dit advies.

Deze bemerkingen dienen minstens het voorwerp uitmaken van een beoordeling van de verwerende partij, dan wel opgenomen te worden als specifieke voorwaarden in de bestreden beslissing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw GROEP ZORG HEILIGE FAMILIE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van bestaande schoolgebouwen – uitbreiden van het psychiatrische ziekenhuis op de percelen gelegen te 8500 Kortrijk, Groeningepoort zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummers 0799M, 0799N, 0799S, 0799X, 0799Y, 0799Z en 0820E
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT