

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0829
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0283-A

Verzoekende partijen	1. de bvba NEWBRIX 2. de nv AMANU-INVEST
	vertegenwoordigd door advocaat Johan VOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Zorgvliet 17
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 9 mei 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een bestaande villa tot meergezinswoning en nieuwbouw van appartementen met ondergronds parking op de percelen gelegen te 2500 Lier, Sluislaan 36, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 85 T 3, 85 V 4, 85 S 3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 april 2018.

Advocaat Frederik DE WINNE, *loco* advocaat Johan VOET, voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Greet BERGMANS voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 31 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een bestaande villa tot meergezinswoning en nieuwbouw van appartementen met ondergrondse parking” op de percelen gelegen te 2500 Lier, Sluislaan 36.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier’, goedgekeurd op 28 juli 2006. Voor de aanvraagpercelen wordt geen gewijzigde bestemming voorzien.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 februari 2016 tot en met 15 maart 2016, worden 124 bezwaarschriften en één petitielijst ingediend.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 16 maart 2016 ongunstig

De cel Mobiliteit adviseert op 28 april 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 9 mei 2016 :

“ ...

BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

(...)

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

2.1. Beoordelingscriteria

In toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: (...)

2.2. Ruimtelijke analyse

Aan de Sluislaan staat het kasteeltje, als laatste van de straat, los van de aaneengesloten bebouwing van eengezinswoningen. Meer ten Noorden in de straat staan appartementsgebouwen.

Ten zuiden is een groot terrein met een gebouw voor de buitenschoolse kinderopvang. Achteraan werd een rooilijn vastgelegd voor een nieuwe straat 'Spaanderveld' Deze straat is nog niet uitgevoerd.

a. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

2.3.1 Functionele inpasbaarheid:

Het voorgelegd ontwerp is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de bijkomende bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De voorziene functie (wonen) is inpasbaar in de omgeving.

2.3.2 Mobiliteitsimpact:

Het advies van Cel Mobiliteit werd ontvangen op datum 28 april 2016 en luidt als volgt:

-Blok B : fietsenstalling min. 36 fietsen ? graag op plan de fietsstallingen zetten want op het plan is deze zone tegelijkertijd een tuinzone met verharding ! Overdekte fietsstallingen is wenselijk.

- Blok A : fietsstalingen ook hier overkappen.

Ideaal is om de fietsstallingen in de ondergrondse parking te voorzien.

Ondergrondse parking:

Waar bevindt zich de uitgang ? Is niet op het plan weergegeven. Hoe wordt in- en uitgang geregeld, zowel bovengronds als ondergronds ? Is niet op het plan aangebracht.

Parkeerplaats 2 voor mensen met een handicap is niet aanvaardbaar. Moeilijk te bereiken en nog moeilijker te verlaten. Deze moet op een ander locatie gebracht worden. Graag ook afmetingen op het plan zetten van al de parkeerplaatsen.

Het standpunt van Cel Mobiliteit wordt deels bijgetreden omdat de parkeerverordening geen overkappingen verplicht, maar wel fietsrekken verplicht.

De volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

-Parkeerplaats 2 voor gehandicapten moet op andere locatie.

2.3.3 Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting van de gebouwen is aanvaardbaar, na realisatie van de rooilijn. Het gabariet en de perceelsbezetting is erg zwaar voor de omgeving en de nabij gelegen woningen. De aanvraag voorziet niet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaalt zich niet op een goede manier in de omgeving.

2.3.4 Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze stedelijke context. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

2.3.5 Cultuurhistorische aspecten:

Het advies van Onroerend Erfgoed is ongunstig. Dit wordt gevolgd.

2.3.6 Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

2.3.7 Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechterlijke aard zijn. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten.

(...)

2.5 Conclusie

De aanvraag moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex want de aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening (de perceelsbezetting is te zwaar, het advies van onroerend erfgoed ongunstig)

3. Decretale beoordelingselementen

3.1 Uitrusting wegenis

(...)

Uit de voorgelegde aanvraag blijkt dat de weg 'Sluislaan' voldoende is uitgerust. De wegenis en de bezetting op het terrein is zo innemend dat een tijdelijke ontsluiting naar de Sluislaan niet gewenst is.

Voor Spaanderveld echter werd nog geen grondafstand gedaan. De grond die in het openbaar domein moet komen, wordt niet opgenomen in de aanvraag. Hiervoor moet door de aanvrager een procedure worden opgestart.

Het toestaan van een gebouw tegen de vastgestelde rooilijn zonder grondafstand, maakt het onmogelijk om nog voorwaarden te stellen ivm wegenisaanleg. Het bouwen van een woonvolume achteraan zou in 2° fase kunnen, na oplevering van de weg 'Spaanderveld'

3.2 Rooilijn

(...)

Achteraan ligt het perceel aan rooilijn van Spaanderveld, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 19/9/2011.

3.4. Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen en moet bijgevolg worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex.

(...)

5.3. Toetsing aan de gevraagde verplichte adviezen

Het advies van Afdeling Onroerend Erfgoed Agentschap RO Vlaanderen werd ontvangen op datum 16 maart 2016 en luidt als volgt:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag ontvangen op 12/02/2016. Artikel 4.3.1 §2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beoordelingsbeginselen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt 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 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.

MOTIVERING

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

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw/gebouwencomplex zijn: Het betreft het gebouw Castel Vera, aanvankelijk de zogenaamde Villa Boël, genoemd naar de oorspronkelijke eigenaar en gedeeltelijk uitgevoerd volgens een bouwaanvraag van 1907 naar ontwerp van Edward Careels. Castel Vera is een alleenstaande villa van twee bouwlagen en ingeplant op een omhaagd terrein. Het

gebouw heeft een zadeldak gedekt met kunstleien. Het gebouw is opgetrokken in baksteen met verwerking van natuurstenen elementen. Het heeft markante hoektraveeën die uitlopen op een achzijdige toren onder een peervormige spits. Rechts van de toren is er een halfcirkelvormige uitbouw met hoge ramen waarin zich de trapzaal bevindt. Voorts heeft het gebouw sobere rechthoekige vensters waarvan sommige met metalen roede-verdeling. Er is een Art-nouveaugetinte hoefijzerboogdeur in een omlijsting van imitatie natuursteen met bekronend opschrift Castel Vera en voorzien van topstukken en met een houten vleugeldeur.

Er werd een ontwerp voor dit project voorgelegd, ons advies werd door de architect bijgevoegd. Daarbij willen we op twee zaken wijzen: bij de toelichting bij de ontwerpschetsen schreef de architect het volgende:

Grondplanmatig werden de plannen **nog niet uitgewerkt**, zodat we rekeningen kunnen houden met uw visie bij de verdere uitwerking.

Bedoeling is om de elementen die de villa haar specifieke karakter geven te behouden en op te waarderen: de toren + inkom en het naastgelegen half-cirkelvormige traphuis + de halfcirkelvormige uitbouw achteraan.

Het **hoofdvolume** van de woning **zou vooraan worden uitgebreid** tot aan de bouwlijn. Op deze manier wordt **ruimte gecreëerd voor terrassen** met zicht op de oevers van de Nete, zodat elk van de 4 voorziene appartementen van voldoende buitenruimte kan genieten. **Bovenop het hoofdvolume + uitbreiding** wordt een **zadeldak** voorzien. Via dit ontwerp trachten we de specifieke kenmerken, die in de Inventaris staan opgesomd, te behouden.

De kroonlijst van de **uitbreiding** bedraagt 9m, conform de schaal van de directe omgeving: op de bijgevoegde foto's kan u zien dat in de loop van de tijd grote woonblokken werden gebouwd tot op de rechter perceelsgrens.

Hoewel de wachtgevel op de rechter perceelsgrens een koppeling toelaat, werd er in dit ontwerp voor gekozen om deze koppeling niet te benutten zodat de villa haar vrijstaande karakter kan bewaren.

Kan u ons aan de hand van deze (beperkte) informatie een **eerste visie** doorgeven?

Hierop gaven wij het volgende advies:

Voor ons geen probleem, mits behoud waardevolle elementen.

In de oorspronkelijke tekst van de architect wordt gesteld:

"Het hoofdvolume van de woning zou vooraan worden uitgebreid tot aan de bouwlijn.

Op deze manier wordt ruimte gecreëerd voor terrassen " en "Bovenop het hoofdvolume + uitbreiding wordt een zadeldak voorzien."

Nergens wordt echter gezegd dat dit hoofdvolume zou afgebroken worden, er wordt steeds over een uitbreiding (terrassen en een dakvolume) gesproken. Voor sloop hebben wij dan ook geen positief advies gegeven, wij gingen uit van behoud, zoals de toelichting en de ontwerptekeningen van de architect ook suggereerden, de perspectieftekening van de zijgevel bijvoorbeeld toont duidelijk een stuk oorspronkelijke achtergevel dat behouden blijft. Daarnaast werd bij de overhandiging van het schetsontwerp niet vermeld dat op het perceel zelf nog een achterliggende ondergrondse parkeergarage voor 15 plaatsen met inrit vlak naast de toegang tot de historische villa zou komen. Dit zou een enorme impact hebben op de belevingswaarde van de alleenstaande villa. Dit goed bezit voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Zoals in ons eerder advies aangegeven, achten we een uitbreiding van het bestaande gebouw wel mogelijk, mist behoud van de waardevolle elementen. Het behoud van het solitaire gebouw binnen een omheind terrein wordt best ook behouden, bijkomende constructies op de site worden dan ook best vermeden, zodat de tuin in verhouding blijft tot het (uitgebreide) gebouw.

ADVIES

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

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

Het standpunt van Afdeling Onroerend Erfgoed Agentschap RO Vlaanderen wordt deels bijgetreden wat betreft de voorbouw omdat besprekingen op voorhand met het schepencollege ook al aangaven dat ze aan het kasteeltje het oude volume wilden terugzien. Bijkomende constructies in de tuin rondom het kasteeltje verstoren de belevingswaarde van de alleenstaande villa.

Betreffende het achtervolume wordt dit niet bijgetreden omdat een ontwikkeling aan de vastgestelde rooilijn van Spaanderveld wel moet kunnen.

De volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning: De sloop en nieuwbouw van blok A en de constructies in de tuin vlak bij de villa moeten worden uitgesloten uit de vergunning.

(...)

6. Openbaar onderzoek

(...)

De elementen die werden bijgetreden uit de verschillende bezwaren zijn van die aard dat een ongunstig advies op de ingediende stedenbouwkundige aanvraag genoodzaakt s.

ALGEMENE CONCLUSIE EN ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Aangezien de voorgelegde aanvraag niet in overeenstemming is met alle bepalingen uit de Vlaamse Codex moet een ongunstig advies gegeven worden en moet de stedenbouwkundige vergunning geweigerd worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen en sluit zich hierbij integraal aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed adviseert op 15 september 2016 ongunstig:

“ ...

De commissie wijst erop dat het Onroerenderfgoeddecreet (o.a. artikel 6.4.6) de adviesrol van de VCOE vastlegt inzake de behandeling van een georganiseerd administratief beroep in het kader van beschermde goederen. Er dient geen verplichte adviesvraag aan de commissie te worden gesteld in het geval van goederen opgenomen in de inventaris. De commissie wenst desalniettemin een advies te formuleren, maar beperkt zich daarbij tot het deel van de aanvraag dat betrekking heeft op de geïnventariseerde villa. (...)

De Commissie stelt vast dat ‘Castel Vera’ qua volume en structuur nog steeds beantwoordt aan de beschrijving in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Het betreft een hoofdvolume met twee bouwlagen onder zadeldak dat gekenmerkt wordt door een achzijdige toren met peervormige spits en twee halfcirkelvormige uitbouwen met hoge ramen aan de traphal. De commissie meent dat het pand haar erfgoedwaarde niet alleen ontleent aan de expliciete kenmerken zoals de toren en de uitbouwen ter hoogte van de traphal. De villa is herkenbaar en leesbaar als villa omwille van de verhoudingen tussen deze uitgesproken volumes en het hoofdvolume onder zadeldak. De aanvraag beoogt de gedeeltelijke sloop van het hoofdvolume en voorziet in een nieuwbouw waarvan het volume aanzienlijk groter is en aldus ernstig ingrijpt op de verhoudingen van het gebouw. Ook het dakvolume en de dakvorm wijzigen grondig waardoor het hoofdvolume in disproporctie staat tot de behouden elementen zoals de toren en de uitbouwen.

De commissie acht het wenselijk het bestaande volume (gabarit, nokhoogte en vorm van het dakvolume) en alsook de gevelindeling van de gevels die zichtbaar zijn vanop het openbare domein in zijn geheel te respecteren. Een uitbreiding is mogelijk, maar dient bij voorkeur aan de achterzijde van het gebouw te gebeuren. Op die manier blijft het gebouw langs de straatzijde maximaal leesbaar als villa.

De commissie vindt het positief dat over het project reeds overleg werd gepleegd, maar stelt niettemin vast dat het agentschap tijdens de vergunningsprocedure nog ernstige bedenkingen formuleerde. De commissie pleit dan ook voor een verdere uitwerking van de plannen in overleg met het agentschap.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 oktober 2016 ongegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist eensluidend aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

“ ...

BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening

Toelichting

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

Het pand 'Castel Vera' is opgenomen in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed.

- **Rechtsgevolgen van de opname in de Vlaamse inventaris Onroerend Erfgoed:**
Wie een gebouw wil afbreken (of gedeeltelijk afbreken), heeft een stedenbouwkundige vergunning nodig van de gemeente. Voor gebouwen uit de vastgestelde inventaris moet bij de aanvraag van de sloopvergunning bijkomend fotomateriaal ingediend worden dat de huidige staat van het pand aantoont. De gemeente kan de sloopvergunning alleen uitreiken nadat ze advies heeft gevraagd over de erfgoedwaarde van het gebouw. Dit advies voor sloop vraagt ze aan het agentschap Onroerend Erfgoed, aan de bevoegde dienst van de eigen erkende onroerenderfgoedgemeente, of aan de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst waarvan de gemeente deel uitmaakt. Het advies is niet bindend. De vergunningverlener kan ervan afwijken, maar alleen als daar een goede reden voor is (Besluit van 28 mei 2004, art. 4 en 8 en 17 en 20, 6 en Besluit van 5 juni 2009, art. 1,1°, g en Onroerenderfgoeddecreet art. 4.1.10).

De geplande werken resulteren in het feitelijk verwijderen van het onroerend erfgoed. Volgens de bijgevoegde plannen verdwijnt meer dan 40 % van de buitengevels zodat de aanvraag als afbraak en nieuwbouw dient beschouwd te worden. Volgens het onroerenderfgoeddecreet dient een dergelijke aanvraag onderworpen te worden aan het advies van onroerend erfgoed.

- **Het advies van Onroerend Erfgoed en de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE) is ongunstig.**

De VCOE stelt vast dat het CBS het advies van OE gedeeltelijk onderschrijft. Het advies van OE wordt meegenomen in de afweging en toetsing van de aanvraag ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening. Het advies is in die zin correct verwerkt in de vergunningsbeslissing.

De commissie stelt vast dat 'Castel Vera' qua volume en structuur nog steeds beantwoordt aan de beschrijving in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Het betreft een hoofdvolume met 2 bouwlagen onder zadeldak dat gekenmerkt wordt door een achzijdige toren met peervormige spits en 2 half-cirkelvormige uitbouwen met hoge ramen aan de traphal. De commissie meent dat het pand haar erfgoedwaarde niet alleen ontleent aan de expliciete kenmerken zoals de toren en de uitbouwen ter hoogte van de traphal. De villa is herkenbaar en leesbaar als villa omwille van de verhoudingen tussen deze uitgesproken volumes en het hoofdvolume onder zadeldak. de aanvraag beoogt de gedeeltelijke sloop van het hoofdvolume en voorziet in een nieuwbouw waarvan het volume aanzienlijk groter is en aldus ernstig ingrijpt op de verhoudingen van het gebouw. Ook het dakvolume en de dakvorm wijzigingen grondig waardoor het hoofdvolume in disproportie staat tot de behouden elementen zoals de toren en de uitbouwen.

De commissie acht het wenselijk het bestaande volume (gabarit, nokhoogte en de vorm van het dakvolume) en alsook de gevelindeling van de gevels die zichtbaar zijn vanop het openbare domein in zijn geheel te respecteren. Een uitbreiding is mogelijk, maar dient bij voorkeur aan de achterzijde van het gebouw te gebeuren. Op die manier blijft het gebouw langs de straatzijde maximaal leesbaar als villa.

De commissie vindt het positief dat over het project reeds overleg werd gepleegd, maar stelt niettemin vast dat het agentschap tijdens de vergunningsprocedure nog ernstige bedenkingen formuleerde. De commissie pleit dan ook voor een verdere uitwerking van de plannen in overleg met het agentschap.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

(...)

Overeenstemming

- *Functionele inpasbaarheid: niet OK*
- *Mobiliteitsimpact: niet OK*
- *Schaal: niet OK*
- *Ruimtegebruik: niet OK*
- *Visueel-vormelijke aspecten: niet OK*
- *Cultuurhistorische aspecten: niet OK*
- *Hinderaspecten: niet OK*

Omgeving

Het eigendom is gelegen aan de Sluisstraat die parallel loopt met de Stadsvest aan de overzijde van het Sint-Gummaruscollege.

links naast het perceel is de kinderopvang 'de speelmicroob', waar de Sluislaan op doodloopt. Aan de rechterzijde is een gesloten bouwblok gelegen met woningen van 3 bouwlagen en zadeldak en een openbare parking vooraan. Naast deze woningen is een bouwblok gelegen met 5 bouwlagen en een zadeldak.

Het perceel paalt achteraan tegen de tuinen van de Sint-Annastraat en tegen de parkeergarage van een appartementsblok in de zijstraat van de Sluislaan.

De achterliggende terreinen zijn overheersend groen.

Toelichting

Het project zoals wordt aangevraagd is dan ook niet inpasbaar in de omgeving.

Het eigendom is gelegen in een woongebied. De aanvraag voorziet het bouwen van 2 appartementsgebouwen op het eigendom waar een historische villa is gelegen. Van de villa wordt een klein deel behouden en voor de rest wordt een hoger appartementsgebouw opgericht tot op de rooilijn.

Ook achteraan het perceel wordt een heel groot appartementsgebouw opgericht tegen een ontworpen rooilijn en tegen de perceelsgrens. Om dit gebouw en de ondergrondse parking te bereiken dient een lange oprit te worden aangelegd vanaf de Sluislaan. Op zich is de nieuwe bestemming inpasbaar, echter de aanvraag zal het park en de vrijstaande woning, gelegen tegen de vesten volledig van uitzicht wijzigen, ten koste van de historische waarde van het perceel.

Het mobiliteitsaspect kan niet worden beoordeeld.

De plannen vermelden een openbare weg, Spaanderveld, achteraan het perceel, waartegen de

voorgevel van gebouw B wordt geplaatst.

Deze weg is echter niet bestaand. De plannen zijn misleidend.

Schaal en ruimtegebruik is overdreven.

Er wordt dus achteraan tegen de perceelgrens en op de rechter perceelgrens een gebouw met 3 volledige bouwlagen en een volledige dakverdieping opgericht. Hierdoor zal op de rechter perceelsgrens voor een deel een blinde muur opgericht en een gevel op 3m van

de perceelsgrens met ramen en terrassen. Bijkomend dient wordt bijna alle beplanting verwijderd en vervangen door verhardingen.

Visueel-vormelijk is de aanvraag niet te verantwoorden.

Op de perceelsgrens rechts achteraan wordt een blinde gevel opgericht met een hoogte van 15,62m, waartegen niet kan tegen worden aangebouwd. Dit is niet aanvaardbaar.

De historische waarde van het gebouw vooraan wordt in het ontwerp volledige weggedrukt door de nieuwbouw die bijna reikt tot de hoogte van de toren.

Het ontwerp miskent de cultuurhistorische aspecten van de villa en tuin.

Het ongunstig advies van onroerend erfgoed en VCOE wordt dan ook gevolgd.

Conclusie

Het ontwerp voorziet een veel te zwaar bouwprogramma en ontbreekt het respect voor de historische waarde van 'Castel Vera'.

Het perceel is niet geschikt voor de oprichting van 2 appartementsgebouwen. De realisering van het project zal bovendien zorgen voor een verstedelijking van groene tuin.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

De verwerende partij die aanvankelijk stelde zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad wat de tijdigheid van de vordering en het belang en hoedanigheid van de verzoekende partijen betreft, doet van deze 'exceptie', voor zover dergelijke vraag al als een exceptie zou kunnen beschouwd worden, afstand op de zitting van 24 april 2018.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Voorafgaand

1.

Het voorwerp van de aanvraag voorziet het bouwen van een woonproject door het gedeeltelijk slopen en verbouwen van een op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen villa tot meergezinswoning door de uitbreiding met vijf appartementen en een nieuw op te richten appartementsgebouw met 12 wooneenheden en ondergrondse garage, te Lier aan de Sluislaan. Het nieuwbouw appartementsgebouw wordt voorzien langsheen Spaanderveld, een nog aan te leggen straat.

De bestreden weigeringsbeslissing bevat één allesomvattende weigeringsgrond, namelijk het niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening en dit wat betreft de volgende aspecten:

- a) de aanvraag is functioneel niet inpasbaar in de omgeving
- b) mobiliteitsimpact: de voorgevel van het nieuwe gebouw wordt voorzien tegen een niet bestaande openbare weg, de plannen zijn daarover misleidend
- c) de schaal en het ruimtegebruik zijn overdreven
- d) visueel-vormelijk is de aanvraag niet te verantwoorden
- e) Het ontwerp miskent de cultuurhistorische aspecten van de villa en tuin, waarvoor verwezen wordt naar het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed

Deze weigeringsmotieven hebben ontegensprekelijk betrekking op aandachtspunten van goede ruimtelijke ordening, zoals decretaal bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De motieven van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kunnen, elk afzonderlijk beschouwd, een weigering van de vergunning verantwoorden, ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

De weigeringsmotieven zijn determinerend en op zich staand. Elk van deze motieven, afzonderlijk beschouwd, volstaat om de weigeringsbeslissing in zijn geheel te verantwoorden.

2.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

De verzoekende partijen voeren drie middelen aan.

In hun derde middel stellen de verzoekende partijen vast dat de bestreden weigeringsbeslissing gesteund is op de vijf hierboven vermelde weigeringsmotieven. In dit middel leveren de verzoekende partijen kritiek op voormelde weigeringsmotieven, waarbij ze hun middel in drie onderdelen opsplitsten en achtereenvolgens de volgende aspecten bespreken: (1) de schaal, het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke elementen, (2) het mobiliteitsaspect en (3) de cultuurhistorische aspecten waar ze ook de functionele inpasbaarheid bij betrekken.

In het tweede middel vechten de verzoekende partijen het standpunt aan dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en vervolgens van de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed een 'verplicht' in te winnen advies is, aangezien het geen volledige sloop betreft en er hoe dan ook andere belangen zijn waarmee rekening moet worden gehouden.

Het eerste middel, dat handelt over de schending van het hoorrecht door het niet in acht nemen van een replieknota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige, bevat als dusdanig geen kritiek op de weigeringsmotieven.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, artikel 2 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, het Rooilijn- en onteigeningsplan Sluislaan en deel van de Elzenlaan tot wijziging van de rooilijn zoals vastgesteld bij het koninklijk besluit van 2 april 1934 zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de Stad Lier in zitting van 19 september 2011 (hierna: Rooilijnplan Sluislaan), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

In een eerste middelonderdeel bekritiseren de verzoekende partijen de motivering inzake de schaal, het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke elementen, in een tweede middelonderdeel de beoordeling inzake het mobiliteitsaspect en in een derde middelonderdeel de motivering over de cultuurhistorische aspecten.

1.1

Onder verwijzing naar hun replieknota, neergelegd op de hoorzitting, voeren de verzoekende partijen in het eerste middelonderdeel aan dat de door de verwerende partij gegeven motivering over de aspecten schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten volledig ongegrond zijn. Ze ondersteunen hun stelling door te verwijzen naar het Rooilijnplan Sluislaan en de hierin opgenomen bepaling die stelt dat “*voorbouwwlijn indien niet aangeduid, valt de bouwwlijn samen met de rooilijn*”. Ze leiden hieruit af dat het samenvallen van de bouwwlijn met de rooilijn onmogelijk een weigeringsmotief kan uitmaken. De aanvraag paalt aan twee verschillende openbare wegen zodat gebouw B dus geenszins als in tweede bouworde in de tuin wordt voorzien.

Wat de blinde wachtgevel betreft, bestaande uit het deel van het gebouw B dat tegen de aanpalende parkeergarages wordt gebouwd aan de rechterperceelsgrens en deze garages overschrijdt in hoogte, kadert naar mening van de verzoekende partijen in een duidelijk ordeningsinstrument, zijnde het voormeld Rooilijnplan Sluislaan. Het is volgens hen dus wel mogelijk dat tegen deze (blinde) muur in de toekomst gebouwd kan worden. Ze verwijzen tevens naar de motivering zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 9 mei 2016 waarin gesteld wordt dat een ontwikkeling aan de vastgestelde rooilijn van Spaanderveld moet kunnen.

Over de motivering in de bestreden beslissing inzake het verwijderen van bijna alle beplanting en de vervanging door verharding alsook de vermelding van een te zwaar bouwprogramma, menen de verzoekende partijen dat deze motieven niet kunnen leiden tot het afwijzen van hun aanvraag omdat rekening moet gehouden worden met de concrete ontwikkelingsperspectieven zoals vastgelegd in het Rooilijnplan Sluislaan en de planningscontext. Ze verwijzen in dit kader naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat de stad Lier aanmerkt als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied waarin het ruimtelijk beleid erop gericht is de stedelijke kern en het stedelijk consolideren te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod van woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en economische activiteiten. Ook verwijzen ze naar het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Lier” waarin gesteld wordt dat concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn. Waarom het bouwprogramma te zwaar zou zijn, wordt volgens hen niet concreet verduidelijkt.

Vervolgens verwijzen ze nog naar de visie van Bouwmeester Leo Van Broeck inzake verdichting.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen erop dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de vergunningsaanvraag rekening moet worden gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Volgens hen werd ten onrechte geen rekening gehouden met een omvangrijk appartementsgebouw met vijf verdiepingen en een volledig volgebouwd terrein met overdekte parkeergarages en de aanwezige dichte aangesloten bebouwing. Besluitend stellen de verzoekende partijen dat de motivering in de bestreden beslissing nietszeggend is en geenszins een antwoord vormt op de door hen aangevoerde beroepsargumenten hieromtrent.

1.2

Inzake het mobiliteitsaspect geven de verzoekende partijen in hun tweede middelonderdeel aan dat de weg Spaanderveld op vandaag inderdaad nog niet bestaande is, maar dat dit niet inhoudt dat de plannen gevoegd bij de aanvraag misleidend zouden zijn. Ze lichten toe dat de ontsluiting van het gebouw B volledig voorzien wordt langsheen de bestaande Sluislaan en dat de aanvraag zich situeert binnen de toekomstige ontwikkelingsperspectieven van het Rooilijnplan Sluislaan. Volgens de verzoekende partijen kon de verwerende partij niet in dwaling worden gebracht, gelet op de vermelding van de toekomstige weg Spaanderveld in functie van het vastgestelde rooilijnplan. Ze zijn dan ook van oordeel dat het aanvraagdossier volledig was. Tot slot wijzen ze op het positief advies van de Cel Mobiliteit van 28 april 2016, waarnaar de bestreden beslissing niet verwijst.

1.3

In het derde middelonderdeel bekritisieren de verzoekende partijen het cultuurhistorisch aspect dat als weigeringsgrond wordt aangevoerd en verwijzen ze daarbij ook naar wat onder de beoordeling van de functionele inpasbaarheid werd gesteld. Ze merken op dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar het park foutief is aangezien er geen park in de onmiddellijke omgeving is. Ook het motief dat de nieuwbouw bijna reikt tot de hoogte van de toren is volgens de verzoekende partijen foutief aangezien de toren 16,64 meter hoog is en de nieuwbouw 12,28 meter. Daarenboven blijkt uit de plannen dat de schaal van het gebouw identiek blijft in het nieuwe ontwerp. Ze zijn verder van oordeel dat de historische waarde van het pand geen reden tot weigering van de vergunningsaanvraag kan vormen. In het licht hiervan verwijzen ze naar hun bezwaarargumenten en hun replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het feit dat de verwerende partij hierop niet antwoordt in de bestreden beslissing. Samenvattend herhalen ze deze argumenten als volgt:

- de opname van een onroerend goed in de inventaris kan op zich geen determinerende weigeringsgrond zijn,
- adviesverlening inzake erfgoed is niet bindend ten aanzien van de vergunningverlenende overheid,
- indien de erfgoedwaarde als weigeringsmotief wordt weerhouden dan moeten andere doelstellingen en belangen afgewogen worden.

De verzoekende partijen besluiten dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom andersluidend wordt geoordeeld ten aanzien van relevante te beoordelen aspecten. Ze benadrukken dat hun opmerkingen en bezwaren nochtans voldoende concreet waren.

2.

De verwerende partij herinnert aan haar appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de slechts marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft.

Ze stelt dat het geheel aan weigeringsmotieven wijst op een te grote en te zware belasting van het perceel en de omgeving, met een onvoldoende respect voor de historische waarde van de villa 'Castel Vera'. Ze vat als volgt de weigeringsmotieven samen:

- een heel groot appartementsgebouw wordt opgericht dat moet bereikt worden via een lange oprit waardoor het park en de vrijstaande woning volledig van uitzicht wijzigen ten koste van het historische waarde van het perceel,
- de schaal en het ruimtegebruik is overdreven gelet op de blinde gevel met een hoogte van 15,62m op de perceelsgrens met ramen en terrassen, gepaard gaande met de verwijdering van bijna alle beplanting en vervanging door verhardingen,
- de aanvraag is visueel-vormelijk niet te verantwoorden gezien de blinde gevel rechts achteraan en gelet op het wegdrukken van de historische waarde van het gebouw vooraan door de omvang van de nieuwbouw.

Verder herhaalt de verwerende partij dat de aanvraag misleidend is omdat voorgehouden wordt dat het perceel aan de achterzijde gelegen is aan de openbare weg Spaanderveld.

2.1

Met betrekking tot het eerste middelonderdeel en meer bepaald tot de aspecten schaal, ruimtegebruik en het te zware bouwprogramma, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen hun eigen invulling en beoordeling in de plaats stellen van die van haar, zonder aan te tonen dat ze zelf kennelijk onredelijk of buiten haar beoordelingsruimte oordeelde.

De verwerende partij verwijst vervolgens naar artikel 2.1.2, §7 VCRO om te stellen dat noch het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, noch het Ruimtelijk Structuurplan Lier een beoordelingsgrond voor aanvragen kunnen vormen. Ook een globale visie van de Vlaamse Bouwmeester kan geen beoordelingsgrond zijn voor een concrete aanvraag.

Uit het richtinggevend gedeelte van het PRUP 'Afbakeningslijn Kleinstedelijk gebied Lier' leidt de verwerende partij af dat de taakstelling veel ruimer is dan het citaat van de verzoekende partijen en dus veel ruimer dan het louter verdichten in functie van wonen. Het is volgens de verwerende partij dan ook volstrekt rechtmatig om het behoud van niet-verharde buitenruimte in de tuinzone na te streven in functie van een kwalitatieve stedelijke leefomgeving. Ze bemerkt daarenboven dat de aanvraag niet in een gebied ligt dat een prioritaire taakstelling van verdichting heeft gekregen.

Over de stelling van de verzoekende partijen dat in de bestreden beslissing geen rekening werd gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing, antwoordt de verwerende partij dat de motieven uit de bestreden beslissing het tegendeel doen blijken en dat de omgeving correct geschetst wordt. Ze vervolgt dat het eerder de verzoekende partijen zijn die een selectieve voorstelling van de omgeving maken doordat ze lijken voor te houden dat enkel de zwaarste bouwprogramma's in de omgeving als referentie in aanmerking komen.

2.2

Over het tweede middelonderdeel antwoordt de verwerende partij dat de aanvraag misleidend is doordat de verzoekende partijen lieten uitschijnen dat de achterzijde van het perceel gelegen zou zijn aan een openbare weg 'Spaanderveld' terwijl deze weg niet bestaat. De verwerende partij erkent dat het Rooiijnplan Sluislaan voorziet in een toekomstige openbare weg 'Spaanderveld', maar stelt dat de rooiijn van een toekomstige weg per definitie een toekomstige grens tussen een

openbare weg en de aangelande eigendommen betreft. Ze vervolgt dat een rooilijnplan eerst moet worden gerealiseerd en dat het louter bestaan van een rooilijnplan geen recht geeft op de realisatie van de openbare weg en de aanpalende bebouwing. De verwerende partij stelt verder dat het betoog van de verzoekende partijen niet relevant is aangezien de weigering niet determinerend steunt op de vaststelling dat het mobiliteitsaspect niet correct kan worden beoordeeld, maar wel op de ruimtelijke impact van de voorziene bebouwing.

In de bestreden beslissing werd volgens de verwerende partij correct gesteld dat tegen de blinde muur aan de rechterperceelsgrens in de nabije toekomst niet kan worden gebouwd aangezien dit zou inhouden dat er een opbouw geplaatst wordt op de halfverzonken parkeergarages gelegen tegen de perceelsgrens. Uit het Rooilijnplan Sluislaan kan volgens de verwerende partij evenmin een recht tot het bouwen van een gebouw met twaalf appartementen worden afgeleid. Waar een zekere ontwikkeling mogelijk kan zijn, zoals de stad Lier in haar weigeringsbeslissing stelde, houdt dit volgens de verwerende partij niet in dat elke ontwikkeling toelaatbaar moet zijn.

2.3

Met betrekking tot het derde middelonderdeel en meer in het bijzonder de in de bestreden beslissing opgenomen motieven inzake de erfgoedwaarden, stelt de verwerende partij dat de verwijzing naar 'park' als 'parktuin' horend bij de villa gelezen moet worden. De planweergave 'bestaande toestand' en 'geplande toestand' van de aanvraag ondersteunt de stelling van de verwerende partij dat de historische waarde van het gebouw vooraan wordt weggedrukt door de nieuwbouw die bijna reikt tot de hoogte van de toren. Volgens de verwerende partij is in de aangevraagde toestand enkel nog het puntje van de toren zichtbaar door de uitbreiding van het dakvolume. De verwerende partij wijst er vervolgens op dat bij de beoordeling van de cultuurhistorische aspecten ze op geen enkele manier is uitgegaan van een bindend karakter van de adviezen inzake erfgoed, maar zich louter heeft aangesloten bij een ongunstig advies.

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen toe dat uit een voorgevelaanzicht duidelijk afgeleid kan worden dat de toren prominent in beeld blijft alsook dat de uitbreiding en de schaal vergelijkbaar is met de bestaande toestand. De verwerende partij zaait verwarring door een zijgevelaanzicht links in beeld bij te voegen. De beoordeling in de bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen kennelijk onredelijk betreffende het visueel-vormelijk aspect. Verder stellen de verzoekende partijen dat er geen sprake is van een parktuin en brengen ter ondersteuning foto's van de bestaande toestand bij waaruit een wildgroei, een overwoekerring door onkruid, klimop en een willekeurige struikgroei moet blijken. Ze begrijpen de stelling in de bestreden beslissing niet waarin gesteld wordt dat de tuinzone absoluut niet (waterdoorlatend) verhard kan worden, te meer nu de verwerende partij in haar antwoordnota toegeeft dat een realisatie langs Spaanderveld minstens voor de toekomst zal kunnen hetgeen een verharding van de parktuin impliceert.

De verzoekende partijen verduidelijken dat ze in hun verzoekschrift enkel hebben willen aangeven dat een dergelijk project in omvang niet vreemd is in de onmiddellijke omgeving zodat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving. Er anders over oordelen is kennelijk onredelijk volgens de verzoekende partijen.

In de antwoordnota lezen de verzoekende partijen motivering *a posteriori*, wat niet toegelaten is met betrekking tot (1) de blinde gevel die tevens in het kader van het rooilijnplan niet aanvaardbaar is omdat ze tegen een halfverzonken parkeergarage wordt gerealiseerd, (2) de antwoordnota met meer dan acht pagina's antwoord op het verzoekschrift terwijl de bestreden beslissing de goede

ruimtelijke ordening in algemene bewoordingen in een halve pagina werd gegoten, (3) de visie van de verwerende partij omtrent de toekomstige ontwikkeling langsheen Spaanderveld.

Wat betreft de planningsinstrumenten en de verwijzing naar de Vlaamse Bouwmeester en de codextrein verduidelijken de verzoekende partijen dat ze niet wensten te suggereren dat de verwerende partij hiermee had moeten rekening houden, maar louter dat de in deze documenten veruitwendigde gewenste ruimtelijke ordening niet in de lijn ligt met de gegeven motivering. In de bestreden beslissing wordt niet verwezen naar het PRUP en de hierin opgenomen taakstellingen.

4.

Wat betreft de stelling dat de antwoordnota motieven *a posteriori* bevat, wijst de verwerende partij in haar laatste nota erop dat ze enkel de argumenten van de verzoekende partijen weerlegt om aan te duiden dat de weigeringsmotieven correct zijn. De onaanvaardbaarheid van de blinde gevel in het kader van de rooilijn is hiervan een voorbeeld.

Omtrent de stadstuin tot slot merkt de verwerende partij op dat de graad van onderhoud van een tuin geen verband houdt met de wijze waarop de ruimtelijke ordening en de ontwikkelingsmogelijkheden moeten worden beoordeeld.

Beoordeling door de Raad

1.

Met dit middel betwisten de verzoekende partij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat de weigeringsmotieven betreft in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een motief van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, van toepassing voor de voorliggende aanvraag, bepaalt uitsluitend de afbakeningslijn van kleinstedelijk gebied Lier, maar legt voor de aanvraag geen specifieke voorschriften op.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn

beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

2.2

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

2.3

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat ze voorstander is van het gevraagde project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de beoordeling van de inpasbaarheid van het beoogde in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich dan ook niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, 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 of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

3.

3.1

Uit de reeds geciteerde overwegingen blijkt dat de bestreden beslissing steunt op meerdere weigeringsmotieven die verband houden met de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, met name:

- (1) Het project zoals aangevraagd is niet inpasbaar in de omgeving: op zich is de bestemming inpasbaar, echter de aanvraag zal het park en de vrijstaande woning, gelegen tegen de vesten, volledig van uitzicht wijzigen, ten koste van de historische waarde van het perceel;
- (2) Het mobiliteitsaspect kan niet worden beoordeeld: de plannen vermelden een openbare weg, Spaanderveld, achteraan het perceel, waartegen de voorgevel van gebouw B wordt geplaatst. Deze weg is echter niet bestaand. De plannen zijn misleidend;

- (3) Schaal en ruimtegebruik is overdreven: er wordt achteraan tegen de perceelsgrens en op de rechter perceelsgrens een gebouw met drie volledige bouwlagen en een volledig dakverdieping opgericht. Hierdoor zal op de rechter perceelsgrens voor een deel een blinde muur opgericht worden en een gevel op drie meter van de perceelsgrens met ramen en terrassen. Bijkomend wordt bijna alle beplanting verwijderd en vervangen door verhardingen;
- (4) Visueel-vormelijk is de aanvraag niet te verantwoorden: Op de perceelsgrens rechts achteraan wordt een blinde gevel opgericht met een hoogte van 15,62 m waartegen niet aangebouwd kan worden. De historische waarde van het gebouw vooraan wordt in het ontwerp volledig weggedrukt door de nieuwbouw die bijna reikt tot de hoogte van de toren;
- (5) Het ontwerp miskent de cultuurhistorische aspecten van de villa en tuin: het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en VCOE worden gevolgd.

3.2

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij inzake de onverenigbaarheid met de aspecten 'schaal en ruimtegebruik' en 'visueel-vormelijke elementen' het volgende:

“ ...

Schaal en ruimtegebruik is overdreven.

Er wordt dus achteraan tegen de perceelsgrens en op de rechter perceelsgrens een gebouw met 3 volledige bouwlagen en een volledige dakverdieping opgericht. Hierdoor zal op de rechter perceelsgrens voor een deel een blinde muur opgericht en een gevel op 3m van de perceelsgrens met ramen en terrassen. Bijkomend dient wordt bijna alle beplanting verwijderd en vervangen door verhardingen.

Visueel-vormelijk is de aanvraag niet te verantwoorden.

Op de perceelsgrens rechts achteraan wordt een blinde gevel opgericht met een hoogte van 15,62m, waartegen niet kan tegen worden aangebouwd. Dit is niet aanvaardbaar.

De historische waarde van het gebouw vooraan wordt in het ontwerp volledige weggedrukt door de nieuwbouw die bijna reikt tot de hoogte van de toren.

...”

3.3

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde project onverenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening omdat de oprichting van het gevraagde nieuwbouw appartementsgebouw achteraan op het terrein met drie volledige bouwlagen en een volledige dakverdieping op de rechter perceelsgrens een deels blinde muur met een hoogte van 15,62 m doet ontstaan en een gevel op drie meter van de perceelsgrens met ramen en terrassen. De verwerende partij stelt verder dat bijna alle beplanting wordt verwijderd en vervangen door verharding.

3.4

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat dit weigeringsmotief niet terecht is en dat rekening had moeten gehouden worden met het Rooiijnplan Sluislaan als ordeningsinstrument.

De verzoekende partijen kunnen echter niet gevolgd worden waar zij uit het Rooiijnplan Sluislaan afleiden dat de kans reëel is dat de blinde wachtmuur van het aangevraagde project in de nabije toekomst volledig zal kunnen worden afgewerkt. Er moet vastgesteld worden dat op het rechterperceel op heden een parkeergarage tegen de perceelsgrens gevestigd is. Het blijkt niet dat het Rooiijnplan Sluislaan sowieso zou moeten leiden tot een volledige afwerking van de rechter wachtmuur van het gevraagde. Het is ook niet omdat de stad Lier uitgaat van een toekomstige ontwikkeling langsheen de toekomstige openbare weg dat er kan voorbij gegaan worden aan de vergunningverlenende bevoegdheid van de verwerende partij en het niet betwistbaar feit dat de rooiijn nog niet gerealiseerd was en er dus nog geen sprake was van een openbare weg.

De verzoekende partijen houden hierbij ook geen rekening met de feitelijke toestand op het rechterperceel en het dus kunnen voortduren van de bestaande ordening op dit perceel. De verwerende partij kan haar oordeel omtrent de goede ruimtelijke ordening niet laten afhangen van onzekere toekomstige gegevens. Uit geen enkel element van het dossier blijkt dat er enige intentie zou zijn tot het realiseren van een andere bebouwing waarbij de volledige rechter wachtgevel van het aangevraagde zou worden afgewerkt. Het enkele feit dat het vermeld Rooiijnplan Sluislaan de bouwlijn met de nieuwe rooiijn gelijkstelt, kan niet tot de conclusie leiden dat in de nabije toekomst de parkeergarage zal afgebroken worden en een nieuw gebouw gerealiseerd zal worden waarbij de wachtmuur volledig afgewerkt zal worden. De hoogte van dit nieuw te realiseren gebouw en het open dan wel halfopen karakter en dus aspecten van goede ruimtelijke ordening worden immers niet geregeld in het Rooiijnplan Sluislaan.

De verwerende partij kon terecht oordelen dat het ontstaan van de voorziene blinde wachtmuur een weigeringsgrond bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitmaakt. Terzake beschikt ze over een discretionaire bevoegdheid en heeft de Raad enkel een marginaal toetsingsrecht.

Het oordeel van de verwerende partij met betrekking tot de aspecten 'schaal en ruimtegebruik' en 'visueel-vormelijke elementen' is niet kennelijk onredelijk. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden in hun stelling dat het 'de bedoeling' is om in de toekomst nog aan te bouwen aan deze blinde wachtgevel en dat het Rooiijnplan in die zin als orderingsinstrument moet beschouwd te worden.

Zoals reeds gesteld mag het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO niet uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis maar moet ze rekening houden met de actueel bestaande toestand in de relevante omgeving van voorliggende aanvraag. De Raad stelt vast dat de parkeergarages alleszins deel uitmaken van de relevante 'in de omgeving bestaande toestand'. De Raad stelt ook vast dat Rooiijnplan Sluislaan immers geen verplichting inhoudt om na vaststelling en realisatie van de rooiijn opnieuw te bouwen, minstens niet om bepaalde hoogtes en aansluitingen te respecteren. Dit behoort immers tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

3.5

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat de argumentatie met betrekking tot het verwijderen van de beplanting en de vervanging hiervan door verharding, alsook de motivering "*het ontwerp voorziet een veel te zwaar bouwprogramma*" geen weigeringsgronden kunnen uitmaken gelet op de vigerende planningscontext.

Het argument van de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lier faalt omdat,

voor zover ruimtelijke structuurplannen al geacht kunnen worden aanwijzingen te geven over de appreciatie van de goede ruimtelijke ordening bij het beoordelen van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, de door de verzoekende partijen aangehaalde elementen niet de strekking hebben dat in Lier iedere vorm van bebouwing en verdichting geacht wordt in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij oordeelt niet kennelijk onredelijk waar ze stelt dat het aangevraagde een te zwaar bouwprogramma betreft, onder meer door het doen verdwijnen van alle beplanting van de huidige parktuin en de verdrukking van de historische waarde van het oorspronkelijk gebouw door de nieuwbouw achteraan.

Eenzelfde geldt voor de aangevoerde schending van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Lier'. Daarenboven duiden de verzoekende partijen op een algemene bepaling die de betekenis van een afbakeningslijn schetst, maar geenszins een vrijgeleide kan zijn om iedere vorm van (dichte) bebouwing binnen het stedelijk gebied positief te beoordelen binnen het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Het is ook niet omdat naar verdichting gestreefd wordt dat ieder project positief zou moet beoordeeld worden. Van dergelijk uitgangspunt vertrekken om te stellen dat een project wel degelijk inpasbaar is, kan niet gehonoreerd worden zonder dat dit concreet in detail wordt aangeduid.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat een aantal decretale aandachtspunten inzake de goede ruimtelijke ordening naast elkaar werden gesteld en, mede gelet op de bestaande historische waarde van het gebouw, het gevraagde project niet positief kon beoordeeld worden. Een te zwaar bouwprogramma in de zin van teveel op te weinig plaats en met niet voldoende respect voor het bestaande historische gebouw met omgevende parktuin, lijken de Raad niet kennelijk onredelijk. De Raad moet vaststellen dat de verzoekende partijen, naast het voeren van een eigen betoog niet kunnen overtuigen dat de zienswijze van de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is.

3.6.

De verzoekende partijen voeren tot slot nog aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de in de omgeving vergunde gebouwen.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de feitelijke omstandigheden die de verwerende partij in aanmerking neemt, namelijk dat het aangevraagde gelegen is naast een kinderopvang en aan de rechterzijde naast een gesloten bouwblok met woningen van drie bouwlagen en een zadeldak en naast deze woningen een bouwblok met vijf bouwlagen en een zadeldak, feitelijk onjuist zijn. Verder vermeldt de bestreden beslissing dat het aangevraagde project gelegen is in woongebied en wordt er ook melding gemaakt van de parkeergarages op het aanpalend perceel achteraan. Het blijkt dus niet dat de verwerende partij is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens. Binnen de grenzen van zijn wettigheidsstoezicht kan de Raad enkel bevestigen dat de beschrijving van deze feitelijke toestand correct is.

Voor zover de verzoekende partijen voorhouden dat de verwerende partij ook rekening had moeten houden met de zeer verdichte bebouwing in de kern van Lier, duiden ze niet aan waarom deze omgeving voor het aangevraagde project nog relevant zou zijn.

3.7

In zoverre de verzoekende partijen een strijdigheid aanvoeren met het Rooiijnplan Sluislaan, de visie van de Bouwmeester en de visie zoals terug te vinden in de codextrein, stelt de Raad vast

dat deze argumentatie faalt omdat, voor zover het Rooiijnplan Sluislaan en de voormelde visies al geacht kunnen worden aanwijzingen te geven over de appreciatie van de goede ruimtelijke ordening bij het beoordelen van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, de door de verzoekende partij aangehaalde elementen niet de strekking hebben dat in Lier iedere vorm van bebouwing en verdichting in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen ook niet aan en maken zelfs geen gewag van enig beleidsmatig gewenste ontwikkeling ter zake.

3.8

Besluitend stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen er niet in slagen de onwettigheid van de weigeringsmotieven “schaal en ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen” aan te tonen. Het loutere feit dat de verzoekende partijen zich hierin niet kunnen vinden, toont de onredelijkheid noch de onjuistheid van de genomen beslissing aan.

De “bijkomende” weigeringsmotieven (functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact en de cultuurhistorische aspecten) moeten dan ook beschouwd worden als overtollige motieven waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van de aangehaalde weigeringsmotieven in verband de schaal en het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke elementen. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

Het middel wordt verworpen.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.4 VCRO, van artikel 1,1°, g) van het besluit van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, van artikel 4.1.10 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna: Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013), van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van het materieel motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel houden de verzoekende partijen voor dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en in graad van administratief beroep, het advies van de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed geen verplicht in te winnen adviezen zijn omdat het aangevraagde niet de sloop en dus verwijdering betreft van de op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staande villa ‘Castel Vera’ betreft. Ze zijn van oordeel dat bij een gedeeltelijke sloop dergelijke adviezen niet verplicht in te winnen waren zodat de verwerende partij er ook niet de rechtsgevolgen uit artikel 4.3.4 VCRO kon aan verbinden.

In hun tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen ondergeschikt de schending aan van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in de veronderstelling dat de ingeroepen adviezen toch verplicht zouden zijn.

2.

De verwerende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing determinerende weigeringsmotieven omvat die betrekking hebben op de strijdigheid met de goede ruimtelijke

ordering, met inbegrip van de cultuur-historische aspecten. Ze stelt dat het tweede middel dat louter betrekking heeft op de adviesverplichting in de sectorwetgeving, betrekking heeft op overtoollige motieven. Ze voegt er nog aan toe dat een weigering op basis van cultuurhistorische aspecten wel degelijk kan steunen op niet-verplichte adviezen.

3.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich wel degelijk uitsluitend op de betreffende adviezen heeft gesteund om de aanvraag te weigeren en dat de verwerende partij deze adviezen heeft beschouwd als verplicht aan te vragen. Bovendien stellen ze dat de sectorale adviezen op zich, mochten ze als verplicht in te winnen beschouwd worden, niet voldoende draagkrachtig zijn om de aanvraag te weigeren.

Beoordeling door de Raad

Uit de bespreking van het derde middel blijkt dat de verzoekende partijen er niet in slagen om een weigeringsmotief inzake de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening te weerleggen. Dit niet weerlegde weigeringsmotief is als legaliteitsbelemmering voldoende om de bestreden weigeringsbeslissing te verantwoorden.

De motieven in de bestreden beslissing inzake de adviezen in het kader van onroerend erfgoed en de gebeurlijke rechtsgevolgen die hieraan gekoppeld kunnen worden, moeten dan ook beschouwd worden als overtoollig. De kritieken op het standpunt van de verwerende partij, zelfs al zouden ze gegrond zijn, kunnen niet tot vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

D. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze geven vooreerst aan dat de bestreden beslissing niet verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Vervolgens stellen ze dat ze op de hoorzitting van 4 oktober 2016 mondeling verweer gevoerd hebben ten aanzien van voormeld verslag en een replieknota neergelegd hebben. Ze bemerken dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat rekening werd gehouden met deze replieknota zodat er geen antwoord is gekomen op hun relevante argumenten. Hieruit leiden ze een schending van de hoorplicht en de daaraan gekoppelde motiveringsplicht af.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel van de verzoekende partijen uitgaat van het verkeerde uitgangspunt dat de bestreden beslissing niet zou verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze is van oordeel dat de verzoekende partijen bovendien bij dit aspect geen belang hebben aangezien de bestreden beslissing gelijkluidend is aan het verslag en duidelijk stelt dat de bestreden beslissing zich aansluit bij dit verslag.

Bovendien hebben de verzoekende partijen kennis van dit verslag aangezien ze hier uitdrukkelijk op gereageerd hebben in een replieknota.

Verder stelt de verwerende partij dat door de verzoekende partijen niet geconcretiseerd wordt op welke punten de motivering van de bestreden beslissing nader dient aangevuld te worden of niet draagkrachtig is. Het louter stellen dat de bestreden beslissing een overname vormt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is volgens haar niet afdoende.

De verwerende partij licht toe dat uit de weigeringsbeslissing blijkt dat de aanvrager en diens raadsman zijn gehoord. Onder punt vijf van de bestreden beslissing wordt de argumentatie van de verzoekende partijen in de beroepsprocedure samengevat zodat volgens de verwerende partij rekenschap werd gehouden met deze argumenten.

Ten gronde is ze van oordeel dat het middel niet gegrond is aangezien de verzoekende partijen niet concreet maken welke elementen uit de replieknota onbeantwoord zouden zijn gebleven. Ze wijst erop dat de verzoekende partijen ter zake een stelplicht hebben.

Het loutere feit dat de bestreden beslissing niet vermeldt dat een replieknota werd neergelegd is volgens haar geen schending van de formele motiveringsplicht.

3.

In hun wederantwoordnota verduidelijken de verzoekende partijen dat hun middel niet gericht is op het feit dat de verwerende partij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ze lichten toe dat ze zich met hun middel richten op het feit dat op geen enkele manier rekening is gehouden met hun replieknota zoals ingediend naar aanleiding van de hoorzitting in weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Aanvullend en als reactie op de antwoordnota van de verwerende partij stellen de verzoekende partijen dat het leugenachtig is om te ontkennen dat bijkomende stukken werden neergelegd aangezien ter zitting een replieknota werd neergelegd die de verwerende partij bovendien zelf als stuk in het administratief dossier voegt.

Daarenboven wijzen ze erop dat de argumentatie van de verzoekende partijen waarnaar de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst, een volledige kopie is van de opsomming uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en deze kon hierin uiteraard nog geen rekening gehouden hebben met de replieknota.

Wat het concreet verduidelijken van de pertinente motieven uit het beroepsschrift en de replieknota betreft, duiden de verzoekende partijen op volgende elementen: (1) de onbevoegdheid van het Agentschap Onroerend Erfgoed en het niet verplicht karakter van hun advies, (2) het ontbreken van een eigen beoordeling van de erfgoedwaarde door de verwerende partij met inbegrip van de afweging met de andere relevante te beoordelen elementen in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag, (3) de schending van de eigendomsrechten van de verzoekende partijen aangezien er geen beschermingsbesluit voorligt en de weigeringsmotieven betrekking hebben op de erfgoedwaarde van het pand, (4) de overwegingen in verband met de functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, ...

4.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota vast dat er geen betwisting is over het gegeven dat de bestreden beslissing verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De vermelding in de bestreden beslissing dat er op de hoorzitting geen stukken werden neergelegd betreft volgens haar een materiële vergissing die geen invloed heeft gehad op de inhoudelijke dossierbehandeling, dossierbeoordeling en besluitvorming.

Volgens de verwerende partij bevat de replieknota een verdere uitwerking van de argumenten zoals uiteengezet in het beroepschrift zodat uit de gelijkenis van de opsomming in de bestreden beslissing met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afgeleid kan worden dat met de replieknota geen rekening werd gehouden. Ze houdt voor dat de verzoekende partijen niet vermelden welke punten hadden moeten toegevoegd worden aan de lijst.

De verwerende partij benadrukt nogmaals dat de verzoekende partijen niet aanduiden op welke zaken die werden aangereikt in het kader van de hoorzitting, in de motivering van de bestreden beslissing nader had moeten worden ingegaan.

Wat de opsomming van de door de verzoekende partijen beweerde onbeantwoorde argumenten betreft, stelt de verwerende partij dat met betrekking tot het argument omtrent de schending van hun eigendomsrechten omdat er geen beschermingsbesluit voorligt, op onontvankelijke wijze het eerste middel wordt uitgebreid aangezien dit argument niet werd opgenomen in het verzoekschrift tot nietigverklaring.

Vervolgens gaat de verwerende partij in op door de verzoekende partijen opgesomde argumenten. Aangaande de beweerde onbevoegdheid van het Agentschap Onroerend Erfgoed betoogt de verwerende partij dat niet afgeleid kan worden uit het oneens zijn van de verzoekende partijen met de bestreden beslissing dat de hoorplicht geschonden is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij de bestreden beslissing genomen heeft, met klakkeloze overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zonder hun replieknota op dit verslag in overweging te nemen en bij de beoordeling te betrekken. Zij menen dat het hoorrecht daardoor volledig uitgehold wordt en roepen ook de schending van de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht in.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat ze de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO vestigt dan ook een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep van de reguliere vergunningsprocedure. In de VCRO is de hoorplicht dus uitdrukkelijk voorzien en vormt daar een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure.

Kenmerkend voor de hoorplicht in hoofde van de verwerende partij is dat een belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen zijn opmerkingen te geven op het dossier, zoals het ter beoordeling aan het vergunningverlenend bestuursorgaan voorligt. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens.

Ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vormt een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van de administratieve procedure. In het licht van het aan de verzoekende

partijen toegekende hoorrecht (schriftelijk of mondeling) is het beschikken over dit verslag een essentiële vereiste om de toepassing van het hoorrecht naar behoren te laten verlopen.

3.

De verzoekende partijen betwisten niet dat ze tijdig in het bezit werden gesteld van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Evenmin betwisten ze het feit dat ze mondeling werden gehoord op de hoorzitting van 4 oktober 2016.

De bestreden beslissing verwijst uitdrukkelijk naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en *'maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering'*, en naar de hoorzitting die plaats vond op 4 oktober 2016.

De replieknota van de verzoekende partijen bevindt zich in het administratief dossier en maakt dus deel uit van de stukken op grond waarvan de verwerende partij haar beslissing diende te nemen. In het administratief dossier bevindt zich eveneens het verslag van de hoorzitting waaruit blijkt dat de verzoekende partijen aanwezig waren en hun argumenten samenvattend genoteerd werden.

4.

De vermelding in de bestreden beslissing dat geen stukken werden neergelegd tijdens de hoorzitting betreft duidelijk een materiële vergissing aangezien uit het administratief dossier blijkt dat deze nota wel degelijk werd neergelegd en als dusdanig deel uitmaakte van de te beoordelen gegevens. Dergelijke materiële vergissing betekent niet noodzakelijk dat de verwerende partij (inhoudelijk) geen rekening hield met de betreffende replieknota. De ingeroepen schending van de formele motiveringsplicht omdat in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van de replieknota, kan niet leiden tot vernietiging omdat de verzoekende partijen daar geen belang bij hebben. Bij een eventueel herstelbeslissing zou het immers volstaan om de bestreden beslissing aan te vullen met de melding dat op de hoorzitting een replieknota werd neergelegd. Uit dergelijke formele vernietiging kunnen de verzoekende partijen geen voordeel halen.

Uit de stukken van het dossier blijkt dus dat de verzoekende partijen gehoord zijn en in voldoende mate in de mogelijkheid gesteld om op nuttige wijze hun standpunt ten overstaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kenbaar te maken.

5.

Het argument dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat bij de beoordeling effectief rekening is gehouden met haar argumenten en meer specifiek met de replieknota, betreft niet de toepassing van artikel 4.7.23, §1 VCRO noch de 'hoorplicht' als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, maar wel de vraag of de verwerende partij op voldoende zorgvuldige wijze de argumenten van de verzoekende partijen bij haar beoordeling heeft betrokken.

5.1

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, houdt niet in dat ze, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepschrift en de replieknota, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Uit het geheel van de beslissing dient evenwel te blijken waarom de beroepsargumenten en eventuele bijkomende replieken niet worden bijgetreden. Het volstaat dat ze duidelijk doet blijken op welke overwegingen ze zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft, inclusief het standpunt van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hieromtrent van de betrokken partijen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

5.2

Vooreerst moet worden vastgesteld dat een replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet betekent dat het vergunningverlenend bestuursorgaan niet eensluidend met het verslag kan beslissen.

Vervolgens dient de Raad vast te stellen dat de door de verzoekende partijen ingediende replieknota in antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onvoldoende pertinente argumenten bevat die de verwerende partij ertoe zou nopen haar beslissing bijkomend te motiveren in het kader van de op haar rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht.

De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat in de replieknota argumenten zijn opgenomen waarmee de verwerende partij geen of onvoldoende rekening heeft gehouden. Uit de motivering in de bestreden beslissing kan voldoende worden afgeleid waarom de argumenten van de verzoekende partijen niet worden weerhouden.

De argumenten genoteerd op het verslag van de hoorzitting zijn bovendien samengevat identiek aan deze zoals opgenomen in de replieknota.

De verzoekende partijen verduidelijken ook niet in welke mate de replieknota gegevens bevatte die een nieuw licht konden werpen op de zaak. Gezien de inhoud ervan, en gelet op de inhoud van hun beroepschrift, kunnen ze niet op goede gronden beweren dat ze in de replieknota nieuwe gegevens hebben bezorgd.

Uit de bestreden beslissing blijkt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, wel degelijk waarom de verwerende partij niet gekozen heeft voor hun standpunt maar voor de zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.3

De verzoekende partijen tonen in het licht van de concrete gegevens van de zaak niet aan dat ze niet op nuttige wijze in staat werden gesteld om voor hun belangen op te komen, noch dat de verwerende partij onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd de bestreden beslissing heeft genomen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 april 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS