

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0931
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0441-A

Verzoekende partij	de heer Hendrik SUFFYS vertegenwoordigd door advocaat Lode DEKIMPE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9690 Kluisbergen, Grote Herreweg 34/A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de vzw ACTIVITEITEN CULTUURCENTRUM IEPER vertegenwoordigd door advocaten Pieter Jan DEFOORT en Heleen VANDERMEERSCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 25 september 2017 gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een ontmoetingscentrum na het slopen van de bestaande gebouwen op de percelen gelegen te 8900 Ieper (Dikkebus), Dikkebusseweg 480, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie B, nrs. 0120D2, 0120E2 en 0120F2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 21 augustus 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 april 2019.

Advocaat Willem CHEYNS *loco* advocaat Lode DEKIMPE voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Pieter-Jan DEFOORT voert het woord voor de tussenkomende 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

De tussenkomende partij dient op 16 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“nieuwbouw Ontmoetingscentrum na sloop bestaande gebouwen”* op de percelen gelegen te 8900 Ieper (Dikkebus), Dikkebusseweg 480.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Ieper-Poperinge’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 augustus 1979 deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juni 2017 tot en met 24 juli 2017, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De Dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen adviseert op 5 juli 2017 ongunstig als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuw ontmoetingscentrum na het slopen van bestaande gebouwen. Kwantificatie van de nieuwe verharde oppervlakten (horizontale dakoppervlakte respectievelijk grondoppervlakte) is niet in het dossier meegegeven. Een hemelwaterformulier is ontbrekende.

Gegevens en bemerkingen met betrekking tot de watertoets

- *Het project paalt niet rechtstreeks aan een waterloop van 2e of 3e categorie.*
- *Het project is gelegen in het afstroomgebied van de waterloop van 2e categorie met nummer WY.9.12.2.*
- *Het project ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied (zie kaart watertoets in bijlage).*
- *Het project ligt volgens bijgevoegd uittreksel in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem.*
- *De Provinciale Dienst Waterlopen kan uit de gegevens waarover ze beschikt geen precieze inschatting maken van de invloed van de voorziene ontwikkeling op het watersysteem.*
- *Cf. art 5 §2, 4° en 5° is een gedetailleerd plan/overzicht van de omvang en diepte van de -gebundeldebuffervoorziening(en) alsook de locatie en het niveau van de leegloop en overloop, de aansluitpeilen van de buffervoorziening(en) op de RWA-leidingen in Dikkebusseweg noodzakelijk, teneinde het effect van de realisatie van voorliggende vergunningsaanvraag op het watersysteem te kunnen beoordelen.*

...
Het advies van onze dienst voor voorliggende vergunningsaanvraag is, mbt de watertoets, ongunstig.
Bijkomende gegevens zijn noodzakelijk teneinde een precieze inschatting te kunnen maken van de invloed van de voorziene ontwikkeling op het watersysteem.
...”

Na aanvullende documenten adviseert deze dienst op 27 juli 2017 opnieuw ongunstig. Na andermaal een ongunstig advies te hebben verleend op 1 september 2017, adviseert voormelde dienst de aanvraag op 12 september 2017 voorwaardelijke gunstig als volgt:

“ ...
Het advies van onze dienst voor voorliggende vergunningsaanvraag is, m.b.t. de watertoets, voorwaardelijk gunstig.
Regenwaterputten hebben geen bufferende functie meer eens deze volledig zijn gevuld. Enkel het deel boven de overloop mag gerekend worden als bufferend.
Er moet een buffervoorziening met een capaciteit van minstens 330 m³ per ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10l/s per ha naar de openbare riolering.
Voor dit project wil dit zeggen dat een totale nuttige berging (effectief buffervolume) van minstens 74 m³ voorzien moet worden, en een leegloopdebiet van maximaal 2,3 l/s.
De leegloop moet gravitair gebeuren.
...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...
Beoordeling van de aanvraag

[...]

Watertoets

De aanvraag ligt volgens het zoneringsplan (goedgekeurd 19 september 2008) in centrumzone (reeds gerioleerd), dit betekent dat er geen individuele zuivering voorzien dient te worden, noch dat er een septische put geplaatst moet worden.

Het perceel ligt niet in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De uitbreiding aan dakoppervlakte bedraagt 796 m², de oppervlakte aan verharde aanleg bedraagt 1.510 m², samen 2.306 m². De aanvraag valt dan ook onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De ontwerper stelt in de initiële aanvraag volgende opvang met hergebruik, buffering en infiltratie voor:

Regenwaterput met hergebruik:

Het regenwater wordt in een regenwaterput van 15.000 l opgevangen van waaruit hergebruik voorzien is voor toiletten en een wasmachine.

Infiltratie / buffer met vertraagde afvoer:

Gezien een regenwaterbuffer werd voorzien mag 60 m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht. Daarnaast wordt het meervolume regenwaterbuffer en meer hergebruik in rekening gebracht wat volgens de berekening leidt tot een aftrek van oppervlakte van 764,17 m².

De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op een voorziening die bijgevolg berekend wordt op $2.306 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2 - 764,17 \text{ m}^2 = 1.541,83 \text{ m}^2$, met een volume van 25 l per m^2 oppervlakte en een oppervlakte van 1 m^2 per 25 m^2 oppervlak. Er wordt voorzien in een buffer met vertraagde afvoer : 40.000 liter met debietpomp van 10 l/s/ha.

De ontwerper reikt in de initiële aanvraag volgende motivatie aan waarom er niet geïnfiltreerd, maar wel gebufferd en vertraagd afgevoerd wordt.

[...]

Het meerverbruik wordt berekend volgens aantal gebruikers en resulteert in een regenwaterput met volume van 15.000 liter van waaruit hergebruik is voorzien.

Gezien niet voldaan werd aan de vereiste buffering met vertraagde afvoer werd door de Provinciale Technische Dienst Waterlopen op de initiële aanvraag alsook op een gewijzigde voorstel een ongunstig advies verleend. De vereiste buffering en vertraagde afvoer werd niet voldaan.

Na een tweede aanpassing door de ontwerper werd een derde voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen.

[...]

Advies dienst waterlopen met betrekking tot de watertoets

Het advies van onze dienst voor voorliggende vergunningsaanvraag is, m.b.t. de watertoets, voorwaardelijk gunstig.

[...]

In die zin kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde maatregelen tot buffering en infiltratie van de verharde (dak)oppervlakte in overeenstemming zijn met de bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater alsook met de specificaties in het advies van de provinciale technische dienst waterlopen. Er zien onderzocht te worden om de leegloop gravitair te laten gebeuren.

Het project wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Project-MER-screeningsnota

In de project-MER-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-MER-besluit valt – rubriek 10b Stadsontwikkelingsprojecten) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door het gewestplan : woongebied en woonuitbreidingsgebied.

De aanvraag dient als volgt te worden beoordeeld (VCRO):

[...]

Huidige aanvraag voorziet een nieuwe inrichting van de site van het huidige OC met aanpalend het voormalige schooltje en brandweer. Er is een interne functieruil gebeurt om de jeugd de bestaande ruimte te geven en zo het OC als de ruimte voor de harmonie en

andere gebruikers als nieuwbouw bouwtechnisch en functioneel kwalitatief te ontwerpen. Een nieuwbouw zal de functie sterker bufferen naar zijn omgeving toe.

De inpassing van het ontwerp in zijn omgeving dient met de nodige omzichtigheid te worden benaderd. Op het infomoment werd door omwonenden aandacht gevraagd voor voorleg en openheid. Er werd een bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De bouwheer trad in dialoog met de omwonenden teneinde een aantal planaanpassingen voor te stellen:

- o Er wordt maximaal ingezet op milderende maatregelen om het geluid van de activiteiten tot een minimum te beperken. Enerzijds in vast te leggen gebruiksafspraken met de huurders van de ruimte en anderzijds wordt het gebouwwolume maximaal aangepast zodat de impact op de omgeving maximaal ingeperkt wordt.*
- o Het gebouw dient optimaal geïsoleerd te worden (geluid). Het verslag van een geluidsdeskundige wordt hier opgevraagd en wordt gevolgd.*
- o Enkel de voor de brandweer noodzakelijk ontsluiting kan behouden worden. De te behouden nooddeuren wordt verzegeld zodat deze enkel ingeval van nood geopend kan worden.*
- o De uitgang harmonie wordt naar de linkergevel verplaatst.*
- o Het OC zal thermisch goed geïsoleerd moeten worden, doch ook qua geluidsisolatie (zie 2.)*
- o De aanpassing van de groenzone maakt geen onderdeel uit van onderhavige stedenbouwkundige vergunning. Er wordt een aantal mogelijkheden aangereikt die nog kunnen wijzigen. Elke aanpassing van de groenzone wordt voorgesteld aan en overlegd met de omwonenden.*
- o De bouwheer zal in overleg met de bezwaarindieners het herstel van de afsluiting (naar aanleiding van de brand) bepalen. Hier werd door de stad reeds met de aanpalende eigenaars besproken om de afsluiting met gedeelde kosten te vernieuwen. Los van de procedure van de stedenbouwkundige vergunning wordt hiervoor contact opgenomen met de aanpalende eigenaar teneinde hierover een overeenkomst te sluiten.*
- o Het gebruik van de steeg ifv activiteiten wordt verboden gezien deze als dienstweg fungeert. Activiteiten vinden plaats aan de zijde van het plein.*
- o De steeg zal dmv een poort afgesloten worden zodat enkel bevoorrading hier toegang neemt na ontgrendeling.*
- o Er wordt voorzien in slechts één basketbalring aan de gevel van het OC.*

Deze aanpassingen (niet alle stedenbouwkundig van aard) dienen te worden nageleefd.

[...]

Publiciteit:

De op de voorgevel aangegeven belettering 'Ontmoetingscentrum Dikkebus' is niet voorzien van afmetingen. Op schaal gemeten is deze strijdig met de bepalingen van de bouwverordening van de stad. Voor deze belettering is het wenselijk een afzonderlijk ontwerp, conform de bouwverordening vaste publiciteit van de stad, voor te leggen en hiervoor een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in te dienen.

Gelet op voormelde beoordeling kan gesteld worden dat het ontwerp, bijgestuurd obv het overleg met de aanpalende bewoners tot volgende duidelijk gedefinieerde aanpassingen, ruimtelijk overwogen kan worden binnen de feitelijke en juridische context van deze omgeving.

[...]

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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.

...

Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 24 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 december 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Intussen voldoet het voorstel na veel overleg en bijstellingen aan de verordening, het gunstige advies van de provinciale dienst Waterlopen dateert van 12.09.17.

Beroeper merkt terecht op dat het openbaar onderzoek afgesloten werd op 24.07.17 en bij alle bijstellingen en voorwaarden bijgevolg de vraag kan gesteld worden in welke mate ze het openbaar onderzoek schenden en van kennelijk bijkomstige aard zijn.

Onder meer een buffervoorziening van 75m² werd voorzien, ondergronds. Waar beroeper stelt dat dit niet kennelijk bijkomstig is kan diens argument niet bijgetreden worden.

Het derde voorwaardelijk gunstig advies van de provinciale dienst Waterlopen dd. 12.09.17 houdt rekening met een nieuwbouw van 715m² en een verharde speelzone evenals een verhard centraal plein. Hieromtrent meldt de "Nota hemelwaterformulier" een totale nieuwe aan te sluiten verharde oppervlakte van 1542 m². Het hemelwater dat terechtkomt op het verharde oppervlak van het nieuwe gebouw wordt opgevangen in een hemelwaterput. Een beperkt volume hiervan wordt herbruikt voor de spoeling van de toiletten e.d.m.

De overloop van deze hemelwaterput zit, samen met de regenwaterafvoeren van de verharde oppervlakte van de omgevingsaanleg, aangesloten op het buffervolume, dat bestaat uit meerdere ondergrondse reservoirs met een totaal volume van 75 000 l. Deze zijn onderling met elkaar verbonden. De leegloop ervan wordt gegarandeerd door een pompsysteem met een debiet van 10 l/s per ha.

De provinciale dienst merkt op dat het project in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem gesitueerd is, en stelt voorwaarden op teneinde schadelijke effecten te vermijden en te compenseren. Er moet een buffervoorziening met een capaciteit van minstens 330 m³ per ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10l/s per ha naar de openbare riolering. Voor dit project wil dit zeggen dat een totale nuttige berging (effectief buffervolume) van minstens 74 m³ (715 m² dakoppervlak en 1542 m² verharding) voorzien moet worden, en een leegloopdebet van maximaal 2,3 l/s.

Volgende voorwaarden worden voorzien:

-Regenwaterputten hebben geen bufferende functie meer eens deze volledig zijn gevuld. Enkel het deel boven de overloop mag gerekend worden als bufferend.

-Er moet een buffervoorziening met een capaciteit van minstens 330 m³ per ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10l/s per ha naar de openbare riolering. De leegloop moet gravitair gebeuren.”

Beroeper stelt planaanpassingen voor, evenwel na het openbaar onderzoek. De plannen van de rioleringen hebben als datum 8.09.17, ouder dan bovenstaand advies dus. Het is noodzakelijk bij een eventuele vergunning de voorwaarden op plan uit te werken en dit ook zo aan te geven in het vignet bij het plan (aanpassingen, datum). Aanpassingen moeten duidelijk aangegeven worden.

Het achterste deel van het perceel, dus ook een groot deel van het nieuwe OC, is gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Dergelijke gebieden zijn volgens het uitvoeringsbesluit bij de gewestplannen uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. Gesteld kan worden dat het gebied reeds door de jaren heen volledig geordend werd, en dit mede na een aantal beslissingen van de overheid. De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de bestemming.

De vraag moet gesteld worden, gezien het feit dat bouwkundig erfgoed gesloopt wordt, of de aanvraag in overeenstemming is met de gemeentelijke verordening dd 09.11.06 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

De aanvraag gaat niet over een beschermd monument of een beschermd landschap, of dorpsgezicht. Het pand is niet omschreven in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, maar maakt zoals boven beschreven wel deel uit van een straat alsook van een dorp die als geheel in de inventaris opgenomen werden.

Het voormalig schoolgebouw is bovendien een voorbeeld van waardevol erfgoed als wederopbouwarchitectuur, een soort architectuur die middels een gemeentelijke bouwverordening van sloop gevrijwaard wordt. Het gebouw voldoet aan de definitie van een waardevol gebouw volgens deze gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

Definitie waardevol gebouw en/of gebouwonderdeel:

is datgene dat beantwoordt aan de onderstaande basiskenmerken en aan ten minste één van de daarop aansluitende meerwaarden 1 t/m 3.

Basiskenmerk:

- Het casco (muurwerk en fundering) verkeert in goede staat (te restaureren zonder afbraak). De architect -al dan niet bijgestaan door een bouwkundig ingenieur- verschaft hieromtrent tegensprekelijke informatie en inzicht.*
- Het gebouw of gebouwonderdeel vertegenwoordigt een gaaf voorbeeld van een bepaalde stijl of bouwwijze, in het bijzonder van de wederopbouwarchitectuur. Hiermee wordt bedoeld dat de oorspronkelijke vorm en stijlkenmerken nog aanwezig zijn: geen vormbepalende wijzigingen zijn aangebracht die als verminking moeten worden gezien en niet eenvoudig kunnen worden gecorrigeerd.*

Meerwaarden:

1. het gebouw is gelegen in:

- ofwel een bestemmingszone die bijzondere voorwaarden oplegt met betrekking tot de landschappelijke of cultuurhistorische kenmerken van de omgeving;*
- in het zichtveld van andere gebouwen die voldoen aan de basiskenmerken en minstens één meerwaarde*

2. het is een gebouw of gebouwonderdeel opgenomen in de inventaris, voor zover het door bouwkundige ingrepen zijn waardevol karakter nog niet heeft verloren of voor zover het

architectonisch geheel waar het gebouw deel van uitmaakt en waaruit het zijn waarde haalt, door bouwkundige ingrepen zijn waarde niet heeft verloren;

3. De bebouwing is bepalend voor het behoud of het zichtbaar houden van een historisch gevormde stedenbouwkundige situatie. (Duidelijk verband tussen gebouw en historische verkaveling). Hieronder valt de zgn. eenheidsbebouwing die kenmerkend is voor de leperse wederopbouwstijl.

*In de nota bij de aanvraag wordt het gebouw historisch kort maar verkeerd gesitueerd:
[...]*

Navraag bij de gemeentelijke dienst leert dat het schooltje behoort tot de wederopbouw (na WOI). Mogelijks doelt aanvrager op gebouwen die later verdwenen, en vergat hij de wederopbouwfase. Deze gebouwen hebben in het kadaster de code 0005, dit staat voor bouw in de jaren 1918 – 1930. Besloten kan worden dat de schoolgebouwen volgens de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed als waardevol erfgoed aanzien worden.

*Aanvrager geeft in zijn nota de waarde van het gebouw als landmark aan:
[...]*

*Op 04.01.16 kwam de gemeentelijke kwaliteitskamer reeds samen om een advies te geven:
[...]*

De sloop werd vervolgens door de gemeentelijke kwaliteitskamer in tweede instantie gunstig beoordeeld, zonder een inschatting van de kwaliteiten van het ontwerp. Het gunstige advies van de stedelijke kwaliteitskamer dd. 12.06.17 ten aanzien van de sloop wordt kort overgenomen in het advies van de GSA en in de vergunning.

De sloop werd in het verslag van de kwaliteitskamer gemotiveerd door de beschrijvende nota van de ontwerper integraal te citeren, waarbij de argumenten tot sloop de volgende zijn:

- De stabiliteit van de bestaande lokalen is zorgwekkend. Op diverse plaatsen zijn scheuren en barsten in de gevels waar te nemen.*
- Op diverse plaatsen is ten gevolge van waterinsijpeling schade aan het gebouw. Deze vochtproblematiek kan wellicht niet verholpen worden zonder ingrijpende kosten en/of afbraak van gedeelten van het gebouw (kelder staat volledig onder water).*
- De huidige inrichting en indeling van de diverse lokalen, ook na grondige renovatie biedt geen garantie op een duurzaam gebruik.*
- Het hoekgebouw, oorspronkelijk gebouwd als woonhuis, is niet uitgerust voor gemeenschapsvoorzieningen of activiteiten van verenigingen. Een integrale herindeling van de locatie is noodzakelijk.*
- Het lokaal van de Koninklijke Harmonie is te klein en biedt daarenboven onvoldoende kwaliteiten inzake akoestiek.*

In de eerste paragraaf van art. 23 van de gemeentelijke verordening dd. 09.11.06 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed wordt gesteld dat het verboden is om de waardevolle gebouwen en/of waardevolle gebouwonderdelen te slopen. Wanneer een waardevol gebouw of gebouw met waardevolle gebouwonderdelen opgedeeld wordt, moeten bovendien de waardevolle gebouwonderdelen bestendig en desnoods gerestaureerd worden.

In de tweede paragraaf van het artikel worden weliswaar bijzondere omstandigheden aangegeven die de sloop van waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen en/of het vervormen van historische percelering kunnen rechtvaardigen. Er kunnen zich bijzondere omstandigheden voordoen, waardoor waardevolle gebouwen niet gehandhaafd kunnen blijven.

De enig aanvaardbare argumenten die de sloop van waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen en/of het vervormen van historische percelering volgens de verordening kunnen rechtvaardigen worden opgesomd:

1- De sloop is gebaseerd op een bestemmingsplan dat is afgestemd op behoud van de historische bebouwing en de structuren. Een historisch stedenbouwkundig en architectonisch kwaliteitsonderzoek dient aan het bestemmingsplan ten grondslag te liggen.

2- Aangetoond is dat de handhaving van bepaalde bebouwing het (verdere) verval van omvangrijkere bebouwing of de omgeving in de hand werkt.

3- De beschrijving in de inventaris is summier of eerder gebaseerd op historisch-anekdotische dan op architecturale eigenschappen, i.h.b. de typische kenmerken van de wederopbouwstijl, van het gebouw.

4- Het waardevol gebouw of gebouwonderdeel heeft zijn specifieke functie verloren en herbestemming is niet mogelijk

Dat het bestaande oude gebouw minder te gebruiken is als polyvalente zaal klopt. Dit hoeft evenwel niet te impliceren dat het gesloopt wordt, het is immers mogelijk om het oude schoolgebouw, en zeker de schoolhoofdwoning te renoveren, middels een functiewijziging naar wonen of een dienst, zoals kinderopvang, en een nieuw ontmoetingscentrum op een andere wijze of locatie in te planten. De schoolhoofdwoning is in feite ideaal voor een recreatieve functie zoals academie e.d. Een andere locatie voor de nieuwbouw is mogelijk, ter vervanging van het bestaande OC, dan wel op een andere locatie. Tal van alternatieven zijn mogelijk, maar werden blijkbaar niet onderzocht.

Aanvrager bracht elementen aan die de sloop volgens hem verantwoorden, met name het probleem inzake beperkte herbruikmogelijkheden en de slechte bouwfysische toestand. Deze argumenten behoren evenwel niet bij de boven vernoemde argumenten tot sloop, bovendien worden de elementen onvoldoende of niet toegelicht of gedetailleerd, noch onderzocht of technisch onderbouwd. Besloten kan worden dat sloop om die reden juridisch niet mogelijk is.

[...]

Een afweging tussen particulier en algemeen belang dient doorgaans gemaakt wanneer het niet beschermd bouwkundig erfgoed betreft. 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. Daartegenover staat de erfgoedwaarde van de oude schoolhoofdwoning en de klassen, evenwel niet van die aard dat het beschermd moet worden.

In huidig geval is dergelijke afweging evenwel minder relevant, gezien de bepalingen in de verordening die sloop verbiedt. Merkwaardig in deze is bovendien dat het om een aanvraag van een vzw (ACCI vzw) gaat, die opgericht werd in de schoot van het CultuurCentrum Ieper. Verondersteld mag worden dat deze vzw meer dan een particulier bouwkundig erfgoed respecteert waar mogelijk, al kan opgemerkt worden dat paradoxaalwijs in deze ook een samenhang van twee algemene belangen speelt, met name erfgoed en cultuur.

Hetgeen nu als nieuw, vervangend volume wordt voorgesteld is niet zeer kwalitatief.

Het valt te begrijpen dat de focus binnen de beoordeling van dit dossier op de eerste plaats lag bij het bereiken van een akkoord met de aanpalende eigenaars. Zowel op de infovergadering bij aanvang van het openbaar onderzoek als op latere tijdstippen tijdens de procedure. De beoordeling van de sloop is in die zin beperkt aan bod gekomen. Het advies van de kwaliteitskamer werd op dat punt door het college gevolgd. Herhaald moet worden dat in het advies van 2016 door de gemeentelijke kwaliteitskamer duidelijk aangegeven werd dat een sloop zou afhangen van een kwalitatief ontwerp. Nu blijkt dat de burens in beroep komen, dat de beeldwaarde van het nieuwe gebouw kleiner is dan het te slopen, en dat een aantal functionele elementen niet opgelost werden voor aanvang van het openbaar onderzoek, zelfs niet op dit moment, dient op de eerste plaats besloten dat het voorstel niet rijp is.

Besloten kan worden dat het louter vanuit erfgoedstandpunt beter zou zijn de schoolhoofdwoning en de klassen niet te slopen, en dat dit ook zo juridisch opgelegd werd middels een verordening. De vraag 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 is ook al minder relevant, omdat het om een vzw (ACCI vzw) gaat, die als taak het stimuleren van een kwalitatief en integraal lokaal cultuurbeleid heeft.

Inzake functionaliteit worden, na een bijsturing inzake toegankelijkheid en rioleringen zestien bijzondere voorwaarden opgelegd. Het aantal voorwaarden is te groot, ze zijn ook niet alle voldoende precies.

[...]

Het betreft een te groot aantal bijsturingen door het college, en dat nadat aanvrager zelf al twintig bijsturingen had voorgesteld (deze worden alle in het vergunningsbesluit opgenomen, en gaan van a tot t, en betreffen het bijsturen van raam- en deuropeningen, geluidsdichtheid, de grens met de burens, de groenzone en een reglement om de overlast beheersbaar en controleerbaar te houden. Het aantal bijsturingen is niet enkel te groot, een aantal zijn ook te weinig duidelijk, en niet uitvoerbaar zonder toedoen van een derde. Een tweede legaliteitsbelemmering is het geval.

[...]

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bovenstaande legaliteitsbelemmeringen, met name het te groot aantal bijsturingen die bovendien onvoldoende duidelijk zijn en doorgevoerd worden na het openbaar onderzoek, alsook het sloopverbod voor wederopbouwarchitectuur, maken een opportuniteitsbeoordeling irrelevant. Ten volledige titel worden een aantal bijkomende strikt ruimtelijke afwegingen kort geformuleerd.

[...]

De argumenten van beroeper kunnen begrepen worden in die zin dat het aantal bijsturingen niet duidelijk zijn en onvoldoende structureel, een ander concept ware meer aangewezen.

In de bezwaarschriften worden een aantal gegronde bezwaren geuit.

Er is een vrees voor bijkomende geluidsoverlast naar aanleiding van het verplaatsen van het OC, er is geen buffer van andere ruimtes tussen zaal OC en naburige eigendommen,

nooddeuren worden dikwijls geopend bij activiteiten. Vraag tot opmaak van een geluidsplan/geluidsstudie door erkend geluidstechnicus

Het college stelt dat maximaal ingezet wordt op milderende maatregelen om het geluid van de activiteiten tot een minimum te beperken. Dit is evenwel niet precies, en niet bouwkundig. Het doordacht voorzien van openingen en deuren, ook van leveringen en nooduitgangen, alsook een bufferend volume door middel van dienstruimtes zoals gesuggereerd door de bureu is beter. Een advies van een geluidsdeskundige is nuttig voor een vergunningsaanvraag. Het is noodzakelijk dat eventuele geluidsisolatie of speciale beglazing aangeduid wordt op de plannen. De uitgang van de harmonie wordt naar de linkergevel verplaatst middels een voorwaarde bij de vergunning. Dit alles wijst evenwel op een ondoordachte aanpak in zijn geheel.

De beroepers doen een suggestie om lokalen als buffer tussen OC en naburige wooneigendommen langsheen de steeg te voorzien. De verkleining van de koer vormt geen probleem om er nog een ontmoetingsplaats te organiseren. Binnen de huidige aanvraagprocedure kunnen dergelijke aanpassingen na een openbaar onderzoek niet doorgevoerd worden. Bovendien dienen vragen bij het gehele concept gesteld (zie verder).

De bouwheer heeft in overleg met de bezwaarindieners de mogelijkheid van een nieuwe geluidswerende wand besproken. In eerste instantie dient het gebouwvolume zelf te voldoen aan een optimale geluidsisolatie. Er wordt gekozen voor een nieuwe afsluitingsmuur ter hoogte van de perceelgrens met de aanpalende eigendommen en hiervoor een overeenkomst af te sluiten, los van onderhavige stedenbouwkundige vergunning. Het is evenwel dergelijke beslissingen te nemen in het kader van de aanvraag en vergunning, ze maken immers deel uit van de ruimtelijke impact en beeldkwaliteit van een voorstel.

Een eenvoudige schets door beroeper, met een herschikking van de dienstruimtes, is op het eerste zicht beter dan het ingediende voorstel, omdat:

- een aantal minder dynamische ruimtes aan de steeg voorzien worden
- de gevel aan de zijde steeg lager kan zijn op die manier
- de toegang tot de zaal is logischer

Het ware, terzijde gesteld, ook mogelijk een nieuw OC te bouwen na sloop van het huidige, wat als voordelen zou hebben:

- behoud van het beeldbepalende erfgoed aan de straat
- een betere inplanting en buffering van het OC naar de bureu toe
- een meer optimaal en logischer gebruik van het perceel en zijn potenties

Het kappen van bomen en struiken in de speelzone leidt volgens beroepers tot verlies van geluidsbuffer. Een bijkomend trapveld (vlak gazon) ter hoogte van aanpalende woning leidt tot hinder. De aanpassing van de groenzone maakt volgens het college geen onderdeel uit van onderhavige stedenbouwkundige vergunning. Ook dit wijst op een onvoldoende rijpheid van het geheel. Beroepers stellen een groenzone van minstens 1 m rondom site voor, maar op bepaalde plaatsen kan deze best breder zijn.

De afsluitbaarheid van het perceel aan straatzijde wordt voorzien d.m.v. een groenzone die het centrale plein afschermt van de straatzijde. Het is volgens het college en de ontwerper wenselijk om hier voldoende massiviteit te voorzien in deze groenaanleg d.m.v. verschillende hoogtes van groen. De groendienst gaf aan dat uit het inplantingsplan van de nieuwe toestand op te maken valt dat er 7 bomen geveld moeten worden. Er zijn nog mogelijkheden om binnen de voorziene groenzone een compensatie te voorzien. Hiervoor

wordt de heraanplant met ten minste 1 zomereik (Quercus robur) opgelegd (in combinatie met de reeds bestaande jonge zomereik in het gazon. Dit lijkt onvoldoende. Het is eerder aangewezen een doordacht en behoorlijk onderbouwd en gedetailleerd groenplan aan een eventuele aanvraag toe te voegen.

Beroepers merken terecht op dat het weglaten van het gebouwwolume aan straatzijde zal leiden tot meer verkeersgeluid van de Dikkebusseweg voor de bewoners Hazenbilk.

De ontwerpoptie om de straatwand niet te vervangen, betekent inderdaad een gewijzigde situatie. Evenwel kan dit er niet toe leiden dat het geluid van het verkeer van de Dikkebusseweg dermate hinderlijk zou zijn voor de achterliggende woonwijken dat dit niet verenigbaar zou zijn.

Anderzijds dient toch de vraag gesteld waarop de feestzaal pal op de rechterperceelsgrens voorzien wordt, dwars op de Dikkebusweg. Hierdoor ontstaat een grote bouwdiepte middels een polyvalente zaal (met een grotere dynamiek dan de voormalige brandweerloods) ten aanzien van deze verkeersweg, en dat dicht bij de burens (op 4m wordt gesteld). Het concept zoals nu voorzien is, los van de sloop van het erfgoed dan nog, ruimtelijk niet ideaal.

De steeg rechts van het perceel vormt een scheiding. Achteraan de voormalige brandweergebouwen. Het gevaar bestaat dat hier een ongewenste dynamiek ontstaat doordat de feestzaal parallel langsheen deze weg voorzien wordt, en niet logischerwijze langs de Dikkebusweg. Het college stelt dat de steeg kan afgesloten worden zodat enkel bevoorrading hier toegang neemt na ontgrendeling. Het is dan nog de vraag of de steeg bereikbaar is vanuit de polyvalente zaal, en hoe het geluidsniveau zal geregeld worden daar. Een bouwkundige of conceptuele oplossing verdient de voorkeur.

Op heden wordt in de omgeving geparkeerd. Dit concept wordt behouden. Er wordt door aanvrager of gemeentebestuur geen toename van gebruiksintensiteit verwacht. Het gaat evenwel niet op om drie parkeerplaatsen te voorzien, waarvan twee voor gehandicapten, en voor het overige te rekenen op parkeren langsheen de Dikkebusweg. Vooreerst dient hieromtrent een berekening gemaakt, bovendien kan het niet de bedoeling zijn gebruik te maken van verhoogde bermen e.d. Een visie omtrent dit aspect is noodzakelijk.

Beroepers stellen dat er onvoldoende parking voorzien wordt, en suggereren om meer wagens haaks op de Dikkebusweg te parkeren. Dit is verkeerstechnisch niet aangewezen, want gevaarlijker dan langsparkeren of dan een gemeenschappelijke parking.

Volgens het schepencollege wordt aangegeven dat de KSA 120 leden heeft die éénmaal per week de site bezoeken. De academie heeft 20 leerlingen die éénmaal per week tijdens het schooljaar langskomen. De harmonie heeft 100 muzikanten die 40 repetities per jaar houden. Het OC heeft 100 activiteiten per jaar waarvan het aantal bezoekers variabel is. Opgemerkt moet worden dat honderd activiteiten per jaar veel meer is dan het geval was bij de oude parochiehallen in dorpen, bovendien is de aard der activiteiten gewijzigd, met een toenemende geluidsterkte.

Geen parkeerplaatsen is wel heel weinig gezien de grote polyvalente zaal en de mogelijkheid tot activiteiten op het plein zoals kermis e.d.. Wat als geen tafels gezet worden maar een dansavond georganiseerd? Het geheel wordt vrij groot, een aantal piekmomenten met parkeeroverlast valt te verwachten.

Volgens de beslissing in eerste aanleg zijn op korte afstand 21 openbare parkeerplaatsen aanwezig langs dezelfde zijde van de Dikkebusseweg (Zorgvlietstraat-Groenejagerstraat)

en 16 parkeerplaatsen aan de overzijde van de Dikkebusseweg. Dit volstaat niet voor dergelijk complex met diverse functies. De draagkracht van de omgeving lijkt te worden overschreden.

Naast de door beroeper geformuleerde bezwaren, die voornamelijk mogelijke overlast betreffen, dient opgemerkt dat het huidige gebouw, in tegenstelling tot de voorgestelde nieuwbouw, een zekere uitstraling heeft naar de Dikkebusstraat toe. Het oude schoolgebouw is niet verkeerd op deze plek. Het lijkt eerder aangewezen dit oude gebouw te behouden dan de loods die nu het OC vormt. Onder optie 2 wordt in de nota bij de aanvraag gesteld dat, indien een landmark niet van uitzonderlijke culturele waarde is, het evengoed vervangen kan worden door een ambitieus hedendaags landmark. De uitstraling van het voorziene nieuwe OC is evenwel niet bijzonder groot en weegt niet op tegen de kwaliteiten van de te slopen school, die een gave getuige vormt van een bepaalde periode en bovendien een uitermate charmant volume heeft, met de klasjes naast de voormalige schoolhoofdwoning. Het nieuwe volume is eerder een kale doos. De zaal heeft een hoogte van 540cm binnenin, met vooraan een duplex. Deze hoogte zal ook te zien zijn aan de steeg rechts. Dit kan anders en beter, door het voorzien van lagere dienstfuncties met een groendak aan die zijde, of door een ander concept.

Bijkomend ontwerpnd onderzoek lijkt noodzakelijk, waarbij ook de structuur van het dorp aan bod kan komen, en een behoorlijke analyse van het programma, de draagkracht van het perceel en van de omgeving gemaakt wordt.

Het huidige OC heeft het uitzicht van een loods. De huidige zaal is 292 m² groot, zonder de keuken van 40m² en het sanitair van 20m². Het grote voordeel van deze locatie is wel de afstand tot de burens, die bij het nieuwe voorstel verdwijnt.

[...]

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de Dikkebusweg 480 te Dikkebus, een kleine landelijke deelgemeente van Leper.

Het pand (nu voorgesteld om te slopen) is niet omschreven in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, maar wel het dorp als geheel, en ook de straat. Het betreft een oud schooltje, volgens de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening waardevol erfgoed.

Sinds 2002 werd er in de schoot van het CultuurCentrum Leper een Programma vzw opgericht : ACCI vzw, die de aanvraag ondertekende als opdrachtgever. Deze vzw werd opgericht met als doel de raad van bestuur van het CultuurCentrum in staat te stellen zijn doelstellingen te realiseren, namelijk cultuurparticipatie, cultuurspreiding en gemeenschapsvorming.

De realisatie van een nieuw ontmoetingscentrum (het betreft voornamelijk een vrij grote polyvalente zaal) met een zogenaamd dorpsplein wordt voorzien op de plaats van de te slopen bouwvolumes. Ook de verbouwing van het huidige ontmoetingscentrum naar lokalen voor de KSA en Academie wordt meteen voorzien.

Het centraal verharde plein en de speelzone wordt aangelegd in grote gepolierde betontegel voorzien. Het plein wordt gebufferd naar de straat toe middels een dichte groenzone.

Het aanvraagdossier is niet duidelijk voor wat betreft een aantal elementen zoals parkeren, situering in de dorpsstructuur, stabiliteit der gebouwen, simulaties, bijsturingen inzake toegankelijkheid en riolering, historiek en voorafgaande analyses.

De provinciale dienst Waterlopen stelt een aantal voorwaarden voor, en dit na beeindiging van het openbaar onderzoek. Het is noodzakelijk bij een eventuele vergunning de voorwaarden op plan uit te werken en dit ook zo aan te geven in het vignet bij het plan (aanpassingen, datum). Dit geldt ook voor de bijsturingen inzake toegankelijkheid.

Het achterste deel van het perceel, dus ook een groot deel van het nieuwe OC, is gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Gesteld kan worden dat het gebied reeds door de jaren heen volledig geordend werd, en dit mede na een aantal beslissingen van de overheid. De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de bestemming.

De vraag is strijdig met de gemeentelijke verordening dd. 09.11.06 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Het voormalig schoolgebouw is immers een voorbeeld van waardevol erfgoed, een soort architectuur die middels art. 23 van de gemeentelijke bouwverordening van sloop gevrijwaard wordt.

Dat het bestaande oude gebouw minder te gebruiken is als polyvalente zaal klopt. Dit hoeft evenwel niet te impliceren dat het gesloopt wordt, het is immers mogelijk om het oude schoolgebouw, en zeker de schoolhoofdwoning te renoveren, middels een functiewijziging naar wonen of een dienst, zoals kinderopvang, eventueel academie, en een nieuw ontmoetingscentrum op een andere wijze of locatie in te planten.

De door aanvrager aangebrachte elementen die de sloop volgens hem verantwoorden, met name het probleem inzake beperkte herbruikmogelijkheden en de slechte bouwfysische toestand, behoren niet tot de in de verordening vernoemde argumenten tot sloop, bovendien worden ze onvoldoende toegelicht. Besloten kan worden dat sloop om die reden juridisch niet mogelijk is.

Op 04.01.16 kwam de gemeentelijke kwaliteitskamer reeds samen om een advies te geven: Er wordt voorgesteld om in het bestek op te nemen dat de mogelijkheid tot sloop (of gedeeltelijke sloop) gemotiveerd dient te worden door de ontwerper en steeds zal afhangen van een kwalitatief ontwerp.

In een tweede zitting op 12/06/17 werd gesteld dat sloop mogelijk is. Met dit standpunt kan niet ingestemd worden. Vooreerst werd door aanvrager niet behoorlijk aangetoond dat een afwijking van het sloopverbod van wederopbouwarchitectuur mogelijk is, bovendien is het nieuwbouwontwerp niet van die aard dat het opweegt tegen het bouwkundig erfgoed, dat een niet onbelangrijke geschiedkundige waarde heeft. Naast een beperkte beeldkwaliteit vertoont het ontwerp ook een aantal functionele minpunten.

De vraag 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 is minder relevant, omdat het een vzw (ACCI vzw) betreft, die als taak het stimuleren van een kwalitatief en integraal lokaal cultuurbeleid heeft.

Inzake functionaliteit worden, na een bijsturing inzake toegankelijkheid en rioleringen zestien bijzondere voorwaarden opgelegd. Het aantal voorwaarden is te groot, ze zijn ook niet alle voldoende precies. Een tweede legaliteitsbelemmering is het geval.

Er is een vrees voor bijkomende geluidsoverlast naar aanleiding van het verplaatsen van het OC. Beroepers doen een suggestie om lokalen als buffer tussen OC en naburige wooneigendommen ter plaatse van de steeg te voorzien.

Het kappen van bomen en struiken in de speelzone leidt volgens beroepers tot verlies van geluidsbuffer, een bijkomend trapveld (vlak gazon) ter hoogte van aanpalende woning leidt tot hinder, er wordt ook aandacht gevraagd voor een groene buffer. De aanpassing van de groenzone maakt volgens het college geen onderdeel uit van onderhavige stedenbouwkundige vergunning, maar ook dit wijst op een onvoldoende rijpheid van het geheel. Het is aangewezen een doordacht en behoorlijk onderbouwd en gedetailleerd groenplan toe te voegen.

Door het voorzien van de feestzaal pal op de rechterperceelsgrens ontstaat een grote bouwdiepte middels een polyvalente zaal, met een grotere dynamiek dan de voormalige brandweerloods), en dat dicht bij de burens (op 4m wordt gesteld). Het concept zoals nu voorzien is, los van de sloop van het erfgoed dan nog, ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het college stelt dat de steeg aan de rechterzijde kan afgesloten worden zodat enkel bevoorrading hier toegang neemt na ontgrendeling. Het is de vraag of de steeg bereikbaar is vanuit de polyvalente zaal, en hoe het geluidsniveau zal geregeld worden. Een bouwkundige of conceptuele oplossing verdient de voorkeur.

Omtrent het aantal benodigde parkeerplaatsen ontbreekt een berekening, het kan het niet de bedoeling zijn gebruik te maken van verhoogde bermen e.d. Een visie omtrent dit aspect is noodzakelijk. Opgemerkt moet worden dat honderd activiteiten per jaar veel meer is dan het geval was bij de oude parochiezalen in dorpen, bovendien is de aard der activiteiten gewijzigd.

De draagkracht van de omgeving lijkt te worden overschreden.

In de nota bij de aanvraag wordt gesteld dat, indien een landmark niet van uitzonderlijke culturele waarde is, het evengoed vervangen kan worden door een ambitieus hedendaags landmark. De uitstraling van het voorziene nieuwe OC is evenwel niet bijzonder groot en weegt niet op tegen de kwaliteiten van de te slopen school, die een gave getuige vormt van een bepaalde periode en een charmant volume heeft. Het nieuwe volume is eerder een kale doos.

Bijkomend ontwerp onderzoek is noodzakelijk, waarbij ook de structuur van het dorp aan bod kan komen, en een behoorlijke analyse van het programma, de draagkracht van het perceel en van de omgeving gemaakt wordt. Behoud van het bouwkundig erfgoed ware een belangrijke meerwaarde, en is ten andere ook zo opgelegd middels de verordening inzake behoud van waardevol erfgoed.

Dat er een goede reden is om de site te reorganiseren kan niet ontkend worden. Het perceel biedt bovendien tal van potenties, zoals erfgoed, aansluiting op de groene zone achteraan, een uitstraling naar de straat toe, een publieke zone, buffering naar de burens toe. Hier kan een zone voor publieke functies ontstaan. De vraag is op welke manier, met welk programma, en hoe deze zich verhoudt tot de rest van het kleine dorp. Een nieuw ontmoetingscentrum dient in een bredere visie te kaderen.

Besloten kan worden dat het voorstel juridisch niet mogelijk is gezien beide legaliteits-belemmeringen, maar dat het ook aangewezen is het gehele concept grondig te overdenken.

Misschien is dit mogelijk na overleg met een aantal externe partijen zoals de kwaliteitskamer, winvorm of de bouwmeester.

...

Na de hoorzitting van 19 december 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 januari 2018 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Het achterste deel van het perceel, dus ook een groot deel van het nieuwe OC, is gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Dergelijke gebieden zijn volgens het uitvoeringsbesluit bij de gewestplannen uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. Gesteld kan worden dat het gebied reeds door de jaren heen volledig geordend werd, en dit mede na een aantal beslissingen van de overheid. De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de bestemming, zo oordeelt ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De vraag moet gesteld worden, gezien het feit dat bouwkundig erfgoed gesloopt wordt, of de aanvraag in overeenstemming is met de gemeentelijke verordening dd 09.11.06 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

De aanvraag gaat niet over een beschermd monument of een beschermd landschap, of dorpsgezicht. Het pand is niet omschreven in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, maar maakt zoals boven beschreven wel deel uit van een straat alsook van een dorp die als geheel in de inventaris opgenomen werden.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de aanvraag in strijd is met artikel 23 van de gemeentelijke bouwverordening. Het betreft een waardevol gebouw. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat:

[...]

Het nieuw vervangend volume wordt niet als voldoende kwalitatief beschouwd.

De deputatie volgt het standpunt van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet en motiveert haar zienswijze als volgt:

Er is geen discussie over het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een waardevol gebouw.

De stedelijke kwaliteitskamer adviseerde de aanvraag dd. 12.06.17 gunstig, de conclusie van het advies luidt als volgt:

[...]

De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed bevat een sloopverbod maar voorziet tevens een aantal bijzondere omstandigheden waarbij sloop wel gerechtvaardigd is.

Er kan verwezen worden naar de twee onderlijnde omstandigheden.

Artikel 23. Behoud van de waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen.

[...]

De aanvraag wordt als volgt aan voormelde relevante criteria getoetst (waarbij dient opgemerkt dat er geen sprake is van cumulatieve criteria):

1. De beschrijving in de inventaris is summier of eerder gebaseerd op historisch-anekdotische dan op architecturale eigenschappen, i.h.b. de typische kenmerken van de wederopbouwstijl, van het gebouw.

Het schoolgebouw met de burgemeesterswoning staan niet opgegeven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Enkel de Dikkebusseweg staat in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is daarin als volgt omschreven:

Beschrijving

Lange baan met bochtig tracé, verbinding tussen leper en Heuvelland. Dé dorpsstraat van Dikkebus, gekenmerkt door lintbebouwing ter hoogte van het centrum: breedhuizen van één à twee bouwlagen (drie bouwlagen tegenover Kerkstraat zie nummers 522-524) onder pannen zadeldak (vaker geknikt) in een vrij sobere wederopbouwstijl uit het begin van de jaren 1920.

Meerdere eenheidsprojecten. Recentere villabouw midden aangelegde tuinen naar de dorpseinden toe, voornamelijk richting leper.

Met deze beschrijving wordt de bebouwing van de Dikkebusseweg benoemd die typerend zijn in het centrum (mansardedakarchitectuur). Het schoolgebouw bevindt zich op de uitloper richting leper.

2. Het waardevol gebouw of gebouwonderdeel heeft zijn specifieke functie verloren en herbestemming is niet mogelijk.

Naar aanleiding van de hoorzitting werd een uitgebreide fotoreeks bezorgd. Gezien de erfgoedtoets enkel van toepassing is op de bebouwing die dateert van 1920-1930 worden enkel de foto's hiervan weergegeven.

De gevelmuren vertonen verzakkingen en scheuren aan de gebouwvolumes die dateren van 1920-1930. Zowel binnenin als aan de buitenzijde vertonen de volumes talloze gebreken. Recentere uitbreidingen en verbouwingen hebben de waarde van de authentieke bebouwing aangetast. Vochtproblemen hebben geleid tot schimmelvorming.

De ruimtes zijn inderdaad te beperkt qua dimensionering om de vereiste ruimte voor het OC op te vangen. De vraag van de diverse verenigingen valt niet te rijmen met het behoud van de kleine klaslokalen en de ruimtes van de schoolmeesterswoning. Bij de bouw van een nieuw OC dienen de behoeftes immers centraal te staan.

Uit de foto's blijkt dat de gebouwen, die dateren van 1920-1930, bouwfysisch eigenlijk niet geschikt zijn om de nieuwe functie van een OC op te nemen. Dit zowel qua isolatie als naar geluidsnormen toe. Met de nieuwbouw wordt een BEN-gebouw ontworpen, dit in aansluiting op het burgemeestersconvenant CO2 neutraliteit zo wordt tijdens de hoorzitting verduidelijkt.

De deputatie merkt op dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zijn standpunt steunde op de stukken zoals deze aanwezig waren in het dossier. Bijkomende stukken om de sloop te verantwoorden waren noodzakelijk en werden aangeleverd naar aanleiding van de hoorzitting. Het is op basis van deze stukken dat de deputatie het standpunt van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet volgt en toch instemt met de sloop. De aanvraag valt binnen de mogelijkheden van artikel 23 van de verordening.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft kritiek op de beeldwaarde van het vervangend gebouw. Dit betreft in zekere zin een subjectief gegeven. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar geeft de gebouwen hier een grotere waarde dan zij hebben nu enkel de straat op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is opgenomen.

Tevens stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zich de vraag of het nieuw OC niet op een andere plaats kan worden opgericht. De deputatie kan echter enkel het voorliggend voorstel beoordelen, zij dient geen alternatieve locaties te zoeken.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hekelt het aantal opgelegde vergunningsvoorwaarden en de planaanpassingen in eerste aanleg na het openbaar onderzoek.

Bij de vergunningsbeslissing legde het college tal van voorwaarden op. Dit komt de leesbaarheid van de beslissing niet ten goede. Toch dient dit genuanceerd.

Een aantal aanpassingen (oa. verplaatsen toegangsdeuren harmonie) werden na het openbaar onderzoek veruitwendigd op een beperkt aangepast plan, dit in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO. Nu het gaat om de vertaling van een voorwaarde die geen afbreuk doet aan het algemeen voorkomen van het ontwerp en de beroeper hierdoor meer zekerheid krijgt, zoals ook gevraagd tijdens het openbaar onderzoek, kunnen deze aanpassingen worden aanvaard. Ondergeschikt dient daarbij opgemerkt dat de aanpassingen vaak betrekking hebben op elementen die zelfs niet vergunningsplichtig zijn.

De overige voorwaarden die werden opgelegd om tegemoet te komen aan de argumenten van de beroeper worden als een aparte engagementsverklaring toegevoegd (cfr. infra). Deze verklaring maakt integraal deel uit van deze vergunning.

Concreet dienen enkel nog volgende, vaak algemene, voorwaarden te worden opgenomen:

- 1. De belettering op de voorgevel wordt uitgesloten uit onderhavige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Deze dient via een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag aangevraagd te worden.*
- 2. De opmerkingen in het advies van Inter van 13 september 2017 dienen nageleefd te worden.*
- 3. De stipte naleving van de adviezen van Agentschap Wegen en Verkeer, Aquafin en de stedelijke groendienst. dient strikt nageleefd te worden.*
- 4. de stipte naleving van het advies van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen waarin volgende voorwaarden worden opgelegd:*
 - Regenwaterputten hebben geen bufferende functie meer eens deze volledig zijn gevuld. Enkel het deel boven de overloop mag gerekend worden als bufferend.*
 - Er moet een buffervoorziening met een capaciteit van minstens 330 m³ per ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10l/s per ha naar de openbare riolering. De leegloop moet gravitair gebeuren.*
- 5. Er dient geen septische put te worden voorzien gezien de ligging in centraal gebied.*
- 6. Er dient voorafgaand aan de uitvoering een staal van de gevelmaterialen aan de dienst Ruimtelijke ordening van de stad Leper ter goedkeuring voorgelegd te worden.*
- 7. De bouwheer moet de voorwaarden opgelegd in het advies van de Brandweer Westhoek strikt naleven. De uitbater dient voor de ingebruikname een controlebezoek van de brandweer aan te vragen bij de burgemeester.*
- 8. Het voldoen aan de waarborgregeling bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden en te voldoen aan de borgstellingverplichting van 400,00 EUR.*

9. Het terreinprofiel is bindend. i.f.v. de werken dienen eventuele grondophogingen te worden beperkt in hoogte en oppervlakte en dient erover te worden gewaakt dat geen bijkomend water afvloeit op aanpalende percelen en dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

10. Het aanleggen van een intern gescheiden rioolstelsel is verplicht

11. Met deze stedenbouwkundige vergunning wordt er geen toelating verleend voor de uitvoering van de werken op het openbaar domein.

12. Alle niet-hergebruikte kelders, ondergrondse opslagtanks en funderingen moeten eveneens uitgebroken worden. Alle niet-hergebruikte afbraakmaterialen moeten van de bouwplaats verwijderd worden en verwerkt volgens de geldende milieureglementering.

Deze voorwaarden zijn voldoende duidelijk en precies en kunnen worden uitgevoerd door de aanvrager zonder daarbij afhankelijk te zijn van een derde. De voorwaarde betreffende het voorleggen van een staal van de gevelmaterialen is voldoende precies nu de aanvraag stelt te werken met een rode paramentsteen. De precieze rode tint kan op die manier worden nagegaan.

Voor de activiteiten die hier tot op heden doorgingen werd geen milieuvergunningsaanvraag tot melding ingediend. Met de nieuwbouw wordt voorzien dezelfde activiteiten verder te zetten. Indien toch een muziekactiviteit georganiseerd wordt die meldings- of vergunningsplichtig is, dan spreekt het voor zich dat dit het voorwerp zal moeten uitmaken van een afzonderlijke beoordeling.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Het advies dd. 09.08.17 van het agentschap Toegankelijkheid Vlaanderen was negatief.

Na een planaanpassing was het advies dd. 13.09.17 gunstig.

Beroeper merkt andermaal op dat het openbaar onderzoek reeds afgesloten werd op 24.07.17 en bij alle bijsturingen en voorwaarden bijgevolg de vraag kan gesteld worden in welke mate ze het openbaar onderzoek schenden en van kennelijk bijkomstige aard zijn.

Net zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar treedt ook de deputatie deze zienswijze niet bij. In het advies worden opmerkingen geformuleerd doch geen strikte voorwaarden. In hoofde van de beroeper kan er geen sprake zijn van een schending van diens rechten ingevolge de planaanpassing die aan het gunstig advies vooraf is gegaan. Het betreft immers interne aanpassingen die geen impact hebben op het algeheel voorkomen van het ontwerp en dus geen impact hebben naar de beroeper toe.

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. De bouwplaats is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013). Deze verordening breidde het toepassingsgebied uit en verplicht infiltratie.

De Provinciale Dienst Waterlopen adviseert de aanvraag dd. 12.09.2017 gunstig onder voorwaarden. Er wordt opgemerkt dat het project in een gebied met een moeilijk infiltreerbare bodem gesitueerd is, en stelt voorwaarden op teneinde schadelijke effecten

te vermijden en te compenseren. Er moet een buffervoorziening met een capaciteit van minstens 330 m³ per ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10 l/s per ha naar de openbare riolering. Voor dit project wil dit zeggen dat een totale nuttige berging (effectief buffervolume) van minstens 74 m³ (715 m² dakoppervlak en 1542 m² verharding) voorzien moet worden, en een leegloopdebiet van maximaal 2,3 l/s.

Volgende voorwaarden worden voorzien in het advies:

-Regenwaterputten hebben geen bufferende functie meer eens deze volledig zijn gevuld. Enkel het deel boven de overloop mag gerekend worden als bufferend.

-Er moet een buffervoorziening met een capaciteit van minstens 330 m³ per ha verharde oppervlakte worden voorzien en een vertraagde afvoer van 10 l/s per ha naar de openbare riolering. De leegloop moet gravitair gebeuren."

Het advies gaf aanleiding tot een aantal planaanpassingen, oa. een ondergrondse buffervoorziening van 75m², die werden doorgevoerd na het openbaar onderzoek. De beroeper stelt zich de vraag of deze aanpassingen het openbaar onderzoek schenden. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt zich de vraag of de aanpassingen niet beter worden doorgevoerd op een nieuw plan, desgevallend in eerste aanleg.

De plaatsing van ondergrondse constructies op het private perceel binnen een straal van 30m van het gebouw is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning (artikel 3.1 Vrijstellingsbesluit).

In die zin stelt de deputatie vast dat er geen noodzaak is om deze extra buffer met vertraagde afvoer, zoals bepaald in het advies van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen, op een aangepast plan aan te duiden of deze het voorwerp te laten uitmaken van een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De stipte naleving van het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen volstaat als vergunningsvoorwaarde.

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 aanvraag strekt er toe om een nieuwbouw op te richten in de plaats van het oude schoolgebouw, en dat haaks op de weg in plaats van evenwijdig.

Zodoende zou een bijkomende open ruimte kunnen gecreëerd worden die dienst kan doen als ontmoetingsplaats voor de dorpsgemeenschap, wat de leefbaarheid van de gemeente ten goede komt. Niet alleen de verenigingen, maar het volledige dorpsgebeuren (o.a. school, kermis, ...) maakt gebruik van deze locatie voor activiteiten en/of evenementen.

De beroepsargumenten hebben voornamelijk betrekking op geluid en mobiliteit.

Er is een vrees voor bijkomende geluidsoverlast naar aanleiding van het verplaatsen van het OC, er is geen buffer van andere ruimtes tussen zaal OC en naburige eigendommen, nooddeuren worden dikwijls geopend bij activiteiten. Er wordt gevraagd naar de opmaak van een geluidsplan/geluidsstudie door een erkend geluidstechnicus.

Het college stelt dat maximaal ingezet wordt op milderende maatregelen om het geluid van de activiteiten tot een minimum te beperken. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkt op dat het gaat om een loutere bewering die tevens onvoldoende precies is. In de engagementsverklaring die door de voorzitter van het ACI werd bezorgd naar aanleiding van de hoorzitting worden een aantal maatregelen geformuleerd. Een aantal elementen zoals het voorzien van thermische isolatie worden immers geregeld door de EPB plicht (sectorale wetgeving).

De engagementsverklaring bevat volgende aspecten:

- bepalen van geluidsafspraken met de huurders van de ruimte;*
- enkel meldingsplichtige activiteiten mogen plaatsvinden: 12 jaar met een maximum van 2 per maand en een max van 95dB(A) tot eindduur vanuit de politieverordening;*
- opmaak verslag van een geluidsdeskundige;*
- enkel de voor de brandweer noodzakelijke ontsluiting via nooddeuren aan de oostelijke gevel kan behouden worden. Deze worden fysiek vergrendeld zodat ze enkel in geval van nood na het verbreken van de verzegeling kunnen worden geopend;*
- er zal worden voldaan aan de geldende EPB-wetgeving, in bijlage wordt een plan toegevoegd met de te plaatsen vloer-, muur- en plafondisolatie;*
- aanpassingen aan de bestaande groenzone worden voorafgaandelijk overlegd met de omwonenden;*
- inonderling overleg zal samen met de beroepers worden gekeken naar een herstel van de afsluiting, tevens aangeduid op een plan in bijlage;*
- de steeg rechts van het gebouw, palend aan de beroepers wordt voorzien van een poort zodat enkel hulpdiensten en bevoorrading toegang kunnen nemen na ontgrendeling;*
- er wordt slechts één basketbalring voorzien, eveneens aangeduid op het plan in bijlage 3;*

De vrees van beroeper omvat veelal elementen die niet in een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden geregeld omdat deze betrekking hebben op de uitbating. Met dit engagement krijgt de beroeper toch een afdoende garantie dat bij de uitbating de (geluids)hinder tot een minimum zal worden beperkt. Deze engagementsverklaring maakt integraal deel uit van de vergunning.

Het volume heeft een bouwdiepte van 42,8m en een breedte van 12,5m tot 20,4m. De bouwhoogte bevat een hoger deel van 5,85m en een lager deel van 4,8m. Tijdens de hoorzitting wordt daarom een schaduwstudie neergelegd. Hieruit blijkt dat de bijkomende impact op de naburige (oostwaarts gelegen) eigendommen beperkt is ten opzichte van de huidige situatie. Het profiel van de nieuwbouw geeft in het voorjaar en najaar in de late namiddag meer schaduw op het noordelijk deel van de aanpalende percelen, maar ook meer zontoetreding zal hebben voor het zuidelijk deel van de palende percelen.

Voor het dieper liggend volume (achter de inplantingsdiepte van de schoolmeesterswoning) is er een beperkte bijkomend schaduwwerking in de lage namiddag van 16h30 tot 18h30 in het voorjaar en najaar. Dit door het verhogen van de kroonlijst tot 5,80 m en 4,80 m op een afstand van 4,76 m. Ter hoogte van de voorzijde (kant Dikkebusseweg) is er een lagere schaduwwerking en geniet het aanpalend perceel van meer zoninval. Het gebouw kent een vrij grote footprint doch is in verhouding tot de omvang van het terrein. De variatie in bouwhoogte beperkt de impact van het volume en schaduwvorming. De afwerking in rode paramentsteen refereert naar de voormalige bebouwing.

Wat de groeninkleding betreft wordt deze middels een voorwaarde uitgesloten uit deze aanvraag. Zoals ook blijkt uit de engagementsverklaring zal dit worden overlegd met de omwonenden. De groenaanleg is geen cruciaal onderdeel van deze aanvraag zodat het

verschuiven hiervan naar een latere vergunningsaanvraag mogelijk is, dit evenwel in de mate dat er sprake is van vergunningsplichtige handelingen.

Naar aanleiding van de hoorzitting wordt toegelicht dat er heel wat parkeermogelijkheid is in de Dikkebusweg waar er op heden ook al geparkeerd wordt. Het gaat om 21 openbare parkeerplaatsen langs dezelfde zijde van de Dikkebusweg en 16 parkeerplaatsen aan de overzijde. De site ligt op 55m afstand van de dichtste openbaar vervoershalte, met een drietal busbedieningen per uur. Op de site zijn 38 fietsstalplaatsen voorzien. De KSA beschikt over 120 leden die de site één maal per week bezoeken, de academie telt 20 leerlingen die eveneens wekelijks zouden langs komen. De harmonie beschikt over 100 muzikanten die ca. 40 repetities per jaar houden. Omdat het OC vooral gericht is op plaatselijke verenigingen en lokale activiteiten zal een deel van de bezoekers met de fiets of zelfs te voet komen. In die optiek wordt vastgesteld dat de aanvraag geen onredelijke mobiliteitshinder met zich zal meebrengen.

*Onder de gestelde voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Dat 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 voert de schending aan van artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de schending van het gewestplan Ieper-Poperinge, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht, het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel, stelt zij dat de voorliggende aanvraag geen betrekking heeft op groepswooningbouw maar de realisatie beoogt van een nieuw ontmoetingscentrum na de sloop van de bestaande bebouwing, en dat het betrokken gebied evenmin is geordend via een BPA, een RUP of een goedgekeurde verkaveling. De allusie in de bestreden beslissing dat er sprake is van

een *de facto* geordend gebied, doet niet af aan het feit dat er geen formele ordening van heeft plaatsgevonden en vormt bijgevolg een onwettig bestemmingsmotief.

Een tweede onderdeel ontleent de verzoekende partij aan het feit dat zij de strijdigheid met de bestemming als woonuitbreidingsgebied ook reeds had opgeworpen in het kader van het administratief beroep maar dat hierop niet is gerepliceerd. Zelfs als zou worden aangenomen dat de bestreden beslissing materieel-inhoudelijk voldoende gemotiveerd zou zijn, dan nog blijft de bestreden beslissing op dit punt beperkt tot een loutere stijlformule, waarmee de verwerende partij de aanvraag als een restperceel lijkt aan te merken. Restpercelen zijn echter gelet op de rechtspraak van de Raad niet te ontwikkelen zonder formele ordening van het betrokken gebied.

2.

De tussenkomende partij repliceert op het eerste middelonderdeel dat de bestaande bebouwing grotendeels gelegen is in woongebied en slechts ten belope van een klein gedeelte van de bestaande brandweerloods gelegen is in woonuitbreidingsgebied. Een luchtfoto uit 1971 bevestigt bovendien dat deze brandweerloods dateert van vóór het gewestplan en dus geacht vergund is.

Voorts is het achterliggend woonuitbreidingsgebied door eerdere verkavelingsvergunningen tussen 1973 en 2002 volledig geordend en wordt het in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden om die reden aangeduid als bebouwd. Voor de betekenis van het begrip '*ordering van het gebied*' gaat de tussenkomende partij vervolgens in op de toepasselijke wetsgeschiedenis. Meer bepaald verwijst zij naar de oorspronkelijke toelichting bij het Inrichtingsbesluit, uitgegeven in 1976, waarin wordt aanvaard dat er woonuitbreidingsgebieden bestaan waarvan de ordening reeds is bepaald door de feitelijke toestand zodat een BPA in dergelijk gebied aan deze toestand weinig zou veranderen en bouw- of verkavelingsaanvragen aldaar bijgevolg vergunbaar zijn. In dergelijke gebieden, zo bepaalt de toelichting nog, moet de aanvraag verder behandeld worden volgens de normale vereisten, zijnde de voorwaarden die gelden in geordende woonuitbreidingsgebieden. Derhalve moet een aanvraag in dergelijk gebied, getoetst worden aan de bestemming als woongebied. In dat verband merkt de tussenkomende partij nog op dat de feitelijke toestand tot stand is gekomen door beslissingen van de overheid, zijnde bouw- en verkavelingsvergunningen. Artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit vereist niet, aldus de tussenkomende partij, dat de overheid in één globale beslissing over de ordening van het gebied beslist.

Het kan niet de bedoeling zijn geweest om reeds bebouwde delen binnen woonuitbreidingsgebied zonevreed te maken of de bebouwbaarheid ervan te hypothekeren door ze afhankelijk te maken van een BPA of globale verkaveling, aangezien de plannende overheid dan een onuitvoerbare, onwerkbare of irreële bestemming zou hebben gecreëerd. De gewestplanvoorschriften moeten steeds op een werkbare manier geïnterpreteerd worden, rekening houdend met de bedoelingen van de plannende overheid.

De tussenkomende partij besluit dat het aangevraagde ontmoetingscentrum derhalve verenigbaar is zowel met de bestemming woongebied als met het geordend woonuitbreidingsgebied.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel, stelt de tussenkomende partij dat de motivering, hoewel summier, afdoende is en dat de verzoekende partij op basis van de bestreden beslissing kennis heeft van de beweegredenen om de beroepsgrief met betrekking tot de bestemmingsstrijdigheid niet te volgen. Bovendien dient de verwerende partij de ingeroepen beroepsargumenten niet punt voor punt te beantwoorden als uit de beslissing kan worden afgeleid waarom de grieven niet worden gevolgd. In dit geval oordeelt ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag bestemmingsconform is, zodat de verwerende partij zich hierbij kon aansluiten.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota vast dat de tussenkomen de partij bevestigt dat (minstens) het aanvraagperceel zelf niet is geordend, noch door een BPA, noch door een RUP, noch door een verkavelingsvergunning. Voorts voegt zij nog toe dat de toelichting bij het Inrichtingsbesluit waarnaar de tussenkomen de partij verwijst, vrijblijvend is en de waarde heeft van een omzendbrief die bovendien botst op intussen vaststaande rechtspraak waaruit blijkt dat een woonuitbreidingsgebied slechts kan worden aangesneden worden op voorwaarde dat er een volledige ordening heeft plaatsgevonden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

...”

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde deels gelegen is in woonuitbreidingsgebied.

Het staat evenmin ter discussie dat de aanvraag geen betrekking heeft op een groepswoningbouwproject als bedoeld in de aangehaalde bepaling.

Op basis van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit kan in woonuitbreidingsgebied geen andere bestemming dan groepswoningbouw toegelaten worden, tot zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van dat gebied heeft beslist, hetzij in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, hetzij in een globaal plan dat het voorwerp uitmaakt van een behoorlijk vergunde verkaveling. De stelling van de verzoekende partij dat een *de facto* ordening van het gebied kan volstaan, strijdt met de duidelijke bewoordingen van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, dat een duidelijk standpunt van de bevoegde overheid oplegt als voorafgaande voorwaarde.

In de voor huidige aanvraag toepasselijke versie van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, wordt dit nogmaals bevestigd:

“Ontwikkeling - toelichting

De woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een woonbeleid.

De essentie van het voorschrift van artikel 5.1.1. is :

a) woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswoningbouw – tenzij de overheid over de ordening anders beslist:

(...)

De overheid beslist over het tijdstip, de fasering van uitvoering en de uitvoeringsmodaliteiten van de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden. (Eigen onderlijning door de Raad)

(...)

Wijze van ordening

In de woonuitbreidingsgebieden ligt het accent op het wonen, alsmede op de functies die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied. De principes van artikel 5.1.0. zijn derhalve van toepassing samen met de volgende bijkomende voorwaarden :

1) Uitsluitend voor groepswoningbouw.

(...)

2) Zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist :

a) bevoegde overheid : betekent de gemeentelijke autoriteiten in samenwerking met de administratie Ruimtelijke Ordening en de minister;

b) ordening van het gebied : het geven van een verantwoorde structuur aan het gebied;

c) zolang (...) niet heeft beslist : dit betekent dat eens de bevoegde overheid over de ordening van het gebied heeft beslist, overeenkomstig die beslissing bouw- en verkavelingsaanvragen voor andere projecten dan groepswoningbouw kunnen worden toegestaan. Van dat ogenblik af vervalt derhalve de eis " groepswoningbouw " en kunnen ook particuliere aanvragen worden goedgekeurd. Een formele beslissing omtrent de ordening van het gebied is evenwel steeds vereist."

(...)

Met de verwijzing naar "*het gebied*" wordt in de voormelde bepaling van het Inrichtingsbesluit het ganse woonuitbreidingsgebied bedoeld. Het kan immers niet redelijk verondersteld worden dat de regelgever bedoeld heeft dat volstaat, voor het vergunnen van een andere invulling dan groepswoningbouw, dat een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied geordend is aangezien dit de vereiste zelf van een voorafgaande beslissing over de ordening van het gebied, zinledig zou maken. De Raad sluit zich terzake aan bij de op dat punt vaste rechtspraak van de Raad van State. De tekst zelf "*over de ordening van het gebied*" (eigen onderlijning door de Raad) is voldoende duidelijk en laat geen andere interpretatie toe zonder afbreuk te doen aan de tekstuele bepaling.

Bovendien vormt een woonuitbreidingsgebied in essentie een gebied dat vooralsnog enkel voor groepswoningbouw in aanmerking komt tenzij mits een voorafgaande beslissing van de bevoegde overheid tot ordening van dat gebied. Slechts onder die laatste voorwaarde valt het gebied onder de gewone regelgeving van het woongebied. Bijgevolg dient de voorwaarde waaronder zodanig gebied kan worden aangesneden worden volgens de gewone regelgeving van het woongebied, strikt geïnterpreteerd te worden.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de nieuwbouw van een ontmoetingscentrum na sloop van de bestaande bebouwing op een terrein deels gelegen in woongebied, deels gelegen in woonuitbreidingsgebied. In dat verband overweegt de verwerende partij dat het gebied "*reeds door de jaren heen volledig geordend werd, en dit mede na een aantal beslissingen van de overheid*" waarna de verwerende partij besluit dat de aanvraag bijgevolg verenigbaar is met de bestemming.

Anders dan de tussenkomende partij lijkt te stellen, wordt niet aangetoond dat het betrokken gebied volledig is geordend door reeds toegekende verkavelingsvergunningen, minstens wordt zulks niet aannemelijk gemaakt aan de hand van de stukken van het dossier. Overigens is dergelijke stelling strijdig met de aanvraag zelf, waarvan niet betwist is dat ze niet valt binnen het toepassingsgebied van enige verkaveling, doch wel, minstens gedeeltelijk, gelegen is binnen het woonuitbreidingsgebied. Evenmin wordt aangetoond, voor zover al relevant, dat het te slopen brandweerarsenaal overeenkomstig artikel 4.2.14, §2 VCRO dient beschouwd te worden als vergund geacht, noch dat het aangevraagde zich, wat betreft het woonuitbreidingsgebied, beperkt tot het te slopen – en volgens de tussenkomende partij vergund geachte - gedeelte.

Waar de verwerende partij stelt dat de aanvraag, die geen groepswooningbouw betreft, bestaanbaar is met de bestemming als woonuitbreidingsgebied gezien de feitelijke ordening die doorheen de jaren tot stand is gekomen, schendt zij artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit dat een voorafgaande beslissing van de bevoegde overheid met het oog op een globale ordening van dat gebied vereist.

De repliek van de tussenkomende partij gaat in essentie terug op een wetshistorische analyse en waarbij zij meent dat de oorspronkelijke toelichting uit 1976 bij het Inrichtingsbesluit, uitgaande van het toenmalige Staatssecretariaat voor Streekeconomie, Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, aanvaardt dat individuele bouw- of verkavelingsaanvragen vergunbaar zijn in woonuitbreidingsgebied waar de ordening reeds *de facto* is bepaald, dat in dergelijke feitelijk geordende gebieden een planmatige ordening niet langer zinvol is en dat bijgevolg individuele aanvragen kunnen worden vergund die dan moeten getoetst worden aan de bestemming als woongebied. De tussenkomende partij leidt hieruit af dat het in de lijn van de bedoelingen van de *“plannende overheid”* ligt dat aanvragen in woonuitbreidingsgebied of gedeelten daarvan die al *feitelijk geordend* zijn volgens dezelfde voorwaarden moeten worden beoordeeld als aanvragen gelegen in een gebied waarvoor de overheid een formele beslissing tot ordening ervan heeft getroffen.

De aangehaalde toelichting uit 1976 bevat evenwel geen verordenende bepalingen zodat de gebeurlijke schending ervan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden. Evenzeer heeft dit voor gevolg dat hiermee geen voorwaarden of criteria kunnen worden toegevoegd aan de uitdrukkelijk bepaling van artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit in de zin dat een feitelijke ordening van het betrokken gebied zou kunnen volstaan. Een dergelijke lezing staat bovendien haaks op het wezenskenmerk van de woonuitbreidingsgebieden, die slechts onder voorwaarde van een juridische ordeningsbeslissing van de bevoegde overheid als een gewoon woongebied kunnen beschouwd worden en het feit dat de voorwaarden voor het aansnijden daarvan restrictief moeten worden geïnterpreteerd worden.

De aanvraag kan bijgevolg niet ingewilligd worden omwille van haar strijdigheid van de geldende gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied. Het komt, binnen het bestek van de huidige geldende regelgeving, de bevoegde overheid toe om voorafgaand een principiële beslissing te nemen over de ordening van het betrokken woonuitbreidingsgebied.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

VII. INDEPLAATSSTELLING IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Het toepasselijke artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer als volgt:

“ ...

§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen: (...)

§ 2. Het Vlaams bestuursrechtcollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.
...

De parlementaire voorbereiding bij dit, door het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, in de bovenvermelde zin gewijzigd artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer (*Parl.St. VI.Parl. 2015-2016, 777, nr. 1, 11*):

“ ...

Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.

Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.

...”

2.

Uit voormeld artikel, zoals toegelicht in de parlementaire voorbereiding, blijkt dat de Raad over een substitutiebevoegdheid beschikt om, met respect voor de scheiding der machten en met het oog op een efficiënte geschillenbeslechting, zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing. De Raad kan aldus zelf een vergunning weigeren voor zover de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuur specifiek daartoe volstrekt gebonden is.

3.

Aangezien uit de beoordeling van het eerste middel is gebleken dat er in hoofde van de verwerende partij een volstrekt gebonden bevoegdheid bestaat om de vergunning te weigeren, in navolging van de door de Raad vastgestelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, bestaande uit de strijdigheid met de gewestplanbestemming als woonuitbreidingsgebied, gaat de Raad over tot de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling

VIII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste te leggen van de verzoekende partij, wordt verworpen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij evenmin ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partij kan moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partij, bestaat het risico dat ze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw ACTIVITEITEN CULTUURCENTRUM IEPER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 januari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een ontmoetingscentrum na het slopen van de bestaande gebouwen op de percelen gelegen te 8900 Ieper (Dikkebus), Dikkebusseweg 480, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie B, nrs. 0120D2, 0120E2 en 0120F2.
3. De Raad weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een ontmoetingscentrum na het slopen van de bestaande gebouwen op de percelen gelegen te 8900 Ieper (Dikkebus), Dikkebusseweg 480, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie B, nrs. 0120D2, 0120E2 en 0120F2.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, 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 30 april 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH