

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0098
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0471/A/0542

Verzoekende partij	de vzw MILIEUFRONT OMER WATTEZ , met zetel te 9700 Oudenaarde, Kattestraat 23 waar ook woonplaats wordt gekozen vertegenwoordigd door de heer Lode DE BECK
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Geert POULEYN 2. mevrouw Christine MAES vertegenwoordigd door advocaten Tiene CASTELEIN en Tijn DELRUE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Stationsstraat 8

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 maart 2015.

De verwerende partij heeft de administratieve beroepen van de verzoekende partij en de leidend ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte van 23 oktober 2014 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van een hoeve, met uitsluiting van de herbouw van de schuur, op de percelen gelegen te 9870 Zulte, Boelaekendreef 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 322a, 323e en 323k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 7 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 3 juni 2015 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en (in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0011/UDN) het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een

schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 januari 2017 en stelt de zaak in voortzetting naar de openbare zitting van 21 maart 2017.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 maart 2017.

De heer Lode DE BECK voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

Op 16 juli 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van een hoeve”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan ‘Oudenaarde’ gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

De aanvraag heeft betrekking op het ‘Hof te Boelake’, een hoeve met losse bestanddelen, zoals opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed. De hoeve omvat concreet een ruim erf met een woonhuis ten noorden (waarrond oorspronkelijk een gracht lag), een schuur en stallen ten zuiden, recente stallen ten oosten en oude (reeds gesloopte) stallen ten westen bij het nieuw ingangshek.

De aanvraag beoogt de sloop en het herbouwen van het woonhuis met bijgebouwen en schuur, waarbij de heropgebouwde bijgebouwen en schuur een functie krijgen als woningbijgebouw (zwembad, bureau, garage, barbecue-ruimte, bergschuur voor oldtimers en tuinmateriaal, bloemschikatelier, ...). Een nieuw aan te leggen walgracht zal de volledige hoevesite grotendeels omringen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 augustus tot en met 9 september 2014, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De brandweer van Deinze adviseert voorwaardelijk gunstig op 18 augustus 2014. De voorwaarden hebben betrekking op de breedte van de toegang, de omwalling (inrijpoort) en een noodtoegang vanuit de Pontstraat.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, discipline bouwkunde en discipline archeologie, adviseert ongunstig op 20 augustus 2014 voor de sloop van de woonst, een deel van de schuur en de aanleg van de nieuwe walgracht.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zulte verleent op 23 oktober 2014 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De verzoekende partij en de leidend ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, tekenen tegen deze beslissing op 8, respectievelijk 2, december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2015 als volgt deze administratieve beroepen in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...
2.3. De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan.

*De VCRO voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor zonevreemde gebouwen.
(...)*

Evenwel wordt vastgesteld dat bij de berekeningen van appellant systematisch foutief gerekend wordt vanaf het vloerpas van de woning, en niet vanaf het maaiveld. Wanneer vanaf het maaiveld gerekend wordt zal het herbouwwolume meer bedragen dan de wettelijk toegelaten 1000m³, wat niet kan aanvaard worden.

De inplantingsplaats van de woning overlapt 60% met de oppervlakte van de bestaande woning. De aanvrager motiveert dat de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert, en zich beter richt op de omgevende bebouwing. De gebouwen worden allemaal, met uitzondering van de woning met naleving van de 75%-regel ingeplant, waarbij ze zo worden gedraaid dat de totaliteit van de gebouwen een meer opgeruimd en ordentelijk beeld oplevert, waarbij de verschillende gebouwen afzonderlijk, evenals het geheel getuigt van een betere terreinbezetting. Deze motivering van de bouwheer kan worden gevolgd. De (beperkt) gewijzigde inplantingsplaats van de woning kan, omwille van de beoogde rechtlijnige U-configuratie van de bebouwing op het terrein, worden aanvaard.

De 3 te herbouwen bijgebouwen (...) Ook hier wordt vastgesteld dat bij de berekeningen van appellant systematisch foutief gerekend wordt vanaf het vloerpas, en niet vanaf het maaiveld. Wanneer vanaf het maaiveld gerekend wordt zal het herbouwwolume groter zijn van het bestaande volume, wat niet kan aanvaard worden.

In één van de bijgebouwen is een ruim lokaal van 6,29m op 11,27 m voorzien als bureau. Een dergelijk gebruik valt niet onder het toegelaten gebruik van een woningbijgebouw.

Verder kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat de aanleg van de voorziene walgracht niet in functie staat van de landbouw, noch binnen het toepassingsgebied valt van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling.
...

De tussenkomenende partijen reageren hierop met een korte nota van 6 februari 2015 en een door hun architect gegeven toelichting bij de volgens hem juiste berekening van de bouwvolumes, waarna de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in een tweede verslag, zijn conclusie handhaaft, zij het dan inhoudelijk anders uitgewerkt in die zin dat met betrekking tot het herbouwen van de woning het volgende wordt opgemerkt:

“
...
Evenwel wordt vastgesteld dat bij de berekeningen van appellant foutief gerekend werd, daar o.a. de trapgevels niet meegerekend werden zodat het herbouwwolume meer zal bedragen dan de wettelijk toegelaten 1000m³, wat niet kan aanvaard worden.
...”

en met betrekking tot de drie te herbouwen bijgebouwen het volgende wordt vastgesteld:

“
...
In één van de bijgebouwen is een ruim lokaal van 6,29m op 11,27 m voorzien als bureau. Een dergelijk gebruik valt niet onder het toegelaten gebruik van een woningbijgebouw.
...”

en met betrekking tot de walgracht nog:

“
...
Verder kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat de aanleg van de voorziene walgracht niet in functie staat van de landbouw, noch binnen het toepassingsgebied valt van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling.
(...)
Bij afgifte van de vergunning door de gemeente werd gemotiveerd dat de wal een afsluitende functie heeft naar het omliggende open weidelandschap en aldus andere afsluitingen ter beveiliging van het domein vervangt, waardoor het open karakter van de site kan behouden blijven. Hoewel een grond zit in deze motivering kan hiermee niet voorbijgegaan worden aan het ontbreken van een rechtsgrond voor het verlenen van een vergunning voor een dergelijke zonevreemde ingreep.
...”

Na de hoorzitting van 10 februari 2015 beslist de verwerende partij op 15 maart 2015 als volgt de administratieve beroepen gedeeltelijk in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met uitsluiting van de herbouw van de schuur:

“
...
Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 23 februari 2015;
Gehoord op dinsdag 10 februari 2015, in aanwezigheid van (...);
(...)

2.3. De juridische aspecten
(...)

Het volume na herbouw van de woning blijft volgens de berekeningen van de aanvrager beperkt tot 1000m³, in casu 999,2 m³, en er wordt niet voorzien in een verhoging van het aantal woongelegenheden.

De inplantingsplaats van de woning overlapt 60 % met de oppervlakte van de bestaande woning. De aanvrager motiveert dat de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert, en zich beter richt op de omgevende bebouwing. De gebouwen worden allemaal, met uitzondering van de woning met naleving van de 75 %-regel ingeplant, waarbij ze zo worden gedraaid dat de totaliteit van de gebouwen een meer opgeruimd en ordentelijk beeld oplevert, waarbij de verschillende gebouwen afzonderlijk, evenals het geheel getuigt van een betere terreinbezetting. Deze motivering van de bouwheer kan worden gevolgd. De (beperkt) gewijzigde inplantingsplaats van de woning kan, omwille van de beoogde rechtlijnige U-configuratie van de bebouwing op het terrein, worden aanvaard.

De 3 te herbouwen bijgebouwen worden heropgericht binnen het bestaande bouwvolume. (...)

In de 'schuur' is een ruim lokaal van 6,29m op 11,27 m voorzien als bureau. Een dergelijk gebruik valt niet onder het toegelaten gebruik van een woningbijgebouw. Dit gebouw dient uit de vergunning gesloten. De herbouw ervan kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe, afzonderlijk in te dienen aanvraag, waarbij voldoende dient gemotiveerd waarom het gevraagde binnen het toepassingsgebied valt van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.

Onroerend Erfgoed verleende een ongunstig advies aangaande de sloop van het woonhuis en de schuur met stal, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, alsook voor de aanleg van de nieuwe walgracht.

Gezien de bouwfysische toestand van de panden stuurt Onroerend Erfgoed eerder aan op behoud, herstel en herbestemming. De sloop is volgens deze dienst niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen.

Zoals deze dienst terecht aanhaalt is dit advies niet bindend. De vergunningverlener kan gemotiveerd afwijken van het advies.

De beoordeling omtrent het al dan niet bijtreden van het advies van Onroerend Erfgoed wordt gevoerd onder rubriek 2.4 (de goede ruimtelijke ordening).

De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied benadrukt het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.

Het eigendom is gelegen aan de rand van een open gebied, gesitueerd tussen de Leie en de kern van Zulte, met een in hoofdzaak agrarisch grondgebruik. De bouwplaats sluit aan op de kernbebouwing en bevindt zich achter een oude fabrieksite.

De herbouw van een nieuwe landelijke woning met bijgebouwen, op een plaats waar sinds lang een historische hoeve voorkomt, die dit landschap mee gevormd heeft en

vormt, zal nauwelijks van invloed zijn op het karakter van het omliggende landbouwgebied.

De herbouwde constructies kennen opnieuw een landelijk voorkomen, met een opbouw bestaande uit een gelijkvloers en een dakverdieping onder zadeldak. De gebouwen worden opgericht in een landelijke stijl (inzake voorkomen en klassieke bouwmaterialen), die traditioneel past in een agrarisch gebied.

Bijgevolg dient besloten dat de aanvraag voldoet aan het landschappelijk esthetisch criterium.

Het gevraagde valt, mits uitsluiting van de schuur, binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

(...)

De argumentatie van beide appellanten, Onroerend Erfgoed en Milieufront Omer Wattez, richt zich vooral op het cultuurhistorische aspect van deze aanvraag, het teloorgaan van bepaalde erfgoedwaarden.

In het bijzonder wordt gewezen op de erfgoedwaarde van de hoeve als één van de laatste relictten van een bewaard 17de eeuws agrarisch bouwwerk, alsook wordt er op gewezen dat de bouwfysische toestand nog aanvaardbaar is, en wordt benadrukt dat door de sloop karakteristieke elementen zouden verdwijnen.

De opname van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed duidt ontegensprekelijk op een bepaalde erfgoedwaarde. Er kan niet miskend worden dat het historisch karakter van de hoeve woning op zich nagenoeg gaaf bewaard is en overeenkomt met de beschrijving zoals opgenomen in de inventaris.

De erfgoedwaarde beperkt zich echter vooral tot de historische waarde van het woonhuis en het zuidelijke landgebouw als voorbeelden van respectievelijk een 17de eeuws boerenhuis en een 18de eeuwse schuur.

De overige gebouwen betreffen dienstgebouwen die in de loop der tijd aan de hoevesite toegevoegd werden. Onroerend Erfgoed bevestigt dat deze bijgebouwen geen erfgoedwaarde bezitten en dat behoud van deze gebouwen geen vereiste is.

De positief beoordeelde sloop van de dienstgebouwen zou reeds de oorspronkelijke configuratie van de site schaden en een belangrijke impact hebben op de algemene historische herkenbaarheid van het erf.

Belangrijk hierbij is eveneens dat de hoeve geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd, wat mede bevestigt dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven. De hoeve vormt een interessant doch zeker niet uitzonderlijk relict.

In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik en wordt bijkomend bemoeilijkt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Dit is in voorliggende aanvraag niet anders.

Het gegeven dat de bouw niet als verkrot te beschouwen is, betekent niet dat de woning bouwfysisch geschikt is om om te vormen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau, of toch niet met redelijke inspanningen. De inspanningen die zouden moeten geleverd worden om de woning te actualiseren zijn groot en moeilijk te verantwoorden.

Het feit dat het goed wel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch niet voorlopig, noch definitief beschermd werd, maakt dat voor de aanvrager geen steun kan verleend worden voor het in stand houden van dit gebouw, zoals dit bij beschermde monumenten wel het geval is. De argumentatie in de beroepschriften dat wel degelijk kan gebruik gemaakt van overheidssubsidie, bv. de Vlaamse renovatiepremie, of het gegeven dat een mogelijke vrijstelling geldt voor de EPB-regelgeving, kan de meerkost van verbouw ten opzichte van herbouw nog steeds moeilijk verantwoorden, en kan niet garanderen dat een verbouwde woning op voldoende wijze voldoet aan de huidige duurzame vereisten.

Tevens kan aangenomen worden dat wanneer de huidige woning zou verbouwd worden en eventueel uitgebreid worden tot de toegelaten 1000 m³ (wat een uitbreiding met een volume van \pm 340 m³ kan inhouden), het gebouw met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid eveneens een totaal ander karakter zal aannemen. Het behoud met renovatie en uitbreiding van het gebouw zou eveneens het karakter sterk beïnvloeden. In dat geval bestaat er zelfs geen adviesverplichting van Onroerend Erfgoed.

Er dient daarbij rekening mee gehouden dat de site, in tegenstelling tot wat in de beroepschriften wordt geopperd, bezwaarlijk als beeldbepalend in de omgeving kan beschouwd worden. Vanuit de dorpskern wordt de hoeve van het zicht onttrokken door de omvangrijke verlaten fabriekssite gelegen op de hoek N43-Boelakendreef. Het feit dat de tussenliggende waterzuivering op termijn zou verdwijnen, zal geen belangrijke impact hebben op de zichtbaarheid op de hoeve. De Boelakendreef zelf loopt dood aan de bouwplaats. Vanuit de Pontstraat kan effectief wel een zicht genomen worden op de hoeve, evenwel betreft dit slechts een lokale landelijke gemeenteweg waarlangs verspreid enkele open eengezinswoningen voorkomen. Aldus wordt, samen met het gemeentebestuur, besloten dat door het afgesloten karakter van de hoeve de beeldkwaliteit en de belevingswaarde vanuit de omgeving sterk beperkt is.

Wanneer de sloop van een in de inventaris opgenomen bouwwerk voorgesteld wordt, dient het behoud van de erfgoedwaarden tevens afgewogen te worden ten opzichte van hetgeen in de plaats zal komen.

In voorliggend dossier blijft het beoogde ontwerp refereren naar het algemeen beeld van een half omsloten hoeve en worden de gebouwen herbouwd in landelijke stijl. Het nieuwe project beschikt eveneens over landelijke kwaliteiten. De nieuwbouw woning wordt gekenmerkt door zijtrapgevels met schouderstukken, zoals in het bestaande gebouw, en door verspringende lagere kroonlijsthoogtes. Ook de nieuwe bijgebouwen sluiten qua vormgeving en stijl aan bij deze van de oorspronkelijke woning en schuur. De voorgestelde architectuur, gabariet en het materiaalgebruik zijn te beschouwen als landelijk en streekeigen.

Onroerend Erfgoed maakt in het beroepschrift tevens voorbehoud omtrent het terugbrengen van een walgracht, met een tracé die de site grotendeels zou omringen terwijl de vroegere gracht oorspronkelijk enkel rondom het woonhuis lag.

Deze wal maakt in principe geen onderdeel uit van het inventarisitem. Bij afgifte van de vergunning door de gemeente werd gemotiveerd dat de wal een afsluitende functie heeft naar het omliggende open weidelandschap en aldus andere afsluitingen ter beveiliging van het domein vervangt, waardoor het open karakter van de site kan behouden blijven. Dit standpunt wordt bijgetreden.

Rekening houdend met alle bovenstaande aspecten wordt geconcludeerd dat bij gelijktijdige afweging van alle belangen het cultuurhistorisch aspect van deze aanvraag niet van die aard kan zijn dat het kan primeren boven de andere aandachtspunten, criteria en behoeften; het verlies aan erfgoedwaarden is niet van die aard dat het het weigeren van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verantwoordt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Met zijn arrest nr. UDN/2015/0011 van 16 april 2015 heeft de Raad, op vordering van de verzoekende partij, de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing bevolen (rolnummer RvVb/1415/0011/UDN). De voortzetting is gevraagd door zowel de verwerende partij als de tussenkommende partijen.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 februari 2016 ook de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2016 waarbij aan huidig tussenkommende partijen, onder voorwaarden, een nieuwe stedenbouwkundige vergunning verleend is voor het herbouwen van de hoeve in kwestie.

De Raad beveelt met zijn arrest van 12 februari 2016 met nummer RvVb/UDN/1516/0599 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van die meer recente vergunning (rolnummer 1516/RvVb/0330/UDN) en vernietigt ze bij wijze van de versnelde rechtspleging met het arrest van 26 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1363 bij gebrek aan een verzoek tot voortzetting (rolnummer 1516/RvVb/0330/A).

Het beroep van 26 februari 2016 van de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van die beslissing van 21 januari 2016 is omwille van die vernietiging met het arrest van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0058 verworpen bij gebrek aan voorwerp (rolnummer 1516/RvVb/0406/SA).

Op de zitting van 17 januari 2017 is ook gebleken dat de verwerende partij, die bij vermeld vernietigingsarrest van 26 juli 2016 vier maanden (vanaf de betekening op 27 juli 2016) kreeg om een herstelbeslissing te nemen, uiteindelijk de stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd.

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 ter zake geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van de artikelen 4.4.15, 4.7.21, §1 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 10 en 11 van het Inrichtingsbesluit en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het “beginsel van de behoorlijke afweging”, het rechtzekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

1.1.

De verzoekende partij stelt in de eerste plaats dat de aanleg van de voorziene walgracht niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied, en dat de verwerende partij zonder afdoende motivering voorbijgaat aan deze door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangehaalde legaliteitsbelemmering.

1.2.

De verzoekende partij stelt in de tweede plaats dat de door haar ingeroepen beroepsargumenten inzake de gewijzigde inplantingsplaats en de gewijzigde historische ingang nooit deugdelijk werden onderzocht.

1.3.

De verzoekende partij stelt in de derde plaats dat de aanvraag betrekking heeft op een zonevreemde woning in agrarisch gebied die niet mag worden uitgebreid tot boven de 1.000 m³, terwijl uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de aanvrager uitgaat van een foutieve volumeberekening en dat de te herbouwen hoeve een groter volume van 1.000 m³ zal hebben.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is en dat de vaststelling dat een specifiek element niet rechtstreeks beantwoord zou zijn, daar niets aan af doet.

3.

De tussenkomen partijen stellen dat de verwerende partij er niet toe gehouden is om op elk argument van de verzoekende partij te antwoorden.

Zij stellen eveneens dat de verwerende partij niet gebonden is door het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar: zij kan ervan afwijken, mits het verslag bij de besluitvorming wordt betrokken. In voorkomend geval heeft de verwerende partij, zowel met betrekking tot de walgracht, de gewijzigde inplantingsplaats en de volumeberekening op zorgvuldige wijze gemotiveerd waarom tot verlening van de vergunning kon worden overgegaan.

Voor wat de volumeberekening betreft, merkt de verwerende partij op dat de architect van de aanvragers voorafgaandelijk aan de hoorzitting een technische nota heeft neergelegd, waarin de “misslag” met betrekking tot de berekening door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd weerlegd. De verwerende partij heeft deze nota mee in haar besluitvorming betrokken, nu zij letterlijk stelt dat het volume na herbouw van de woning volgens de berekeningen van de aanvrager beperkt blijft tot 999,2 m³.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat zij haar punten uit het initieel verzoekschrift handhaaft.

Zij voegt hieraan in de eerste plaats toe dat de technische nota met de juiste volumeberekening ook pas na het openbaar onderzoek, in de loop van de beroepsprocedure, is bijgebracht wat, volgens haar maakt dat de vergunningsprocedure diende hernomen te worden vanaf de eerste stap.

In de tweede plaats stelt de verzoekende partij dat er in het tweede verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, dat is uitgebracht na kennisname van voornoemde technische nota, opnieuw een berekeningsfout werd vastgesteld, nu de trapgevels niet meegerekend zijn, wat uiteindelijk toch betekent dat het volume van de woning groter dan 1.000 m³ zal zijn. De verwerende partij kon haar besluit dan ook niet louter steunen op de technische nota van de architect zonder rekening te houden met de repliek hierop vanwege de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de niet betwiste gegevens van het dossier gaat het om een gebouwencomplex dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat volgens het gewestplan gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens de beschrijving in de bestreden beslissing beoogt de aanvraag de sloop en herbouw van de woning met bijgebouwen en schuur, waarbij de heropgebouwde bijgebouwen en schuur een functie krijgen als woningbijgebouw (zwembad, bureau, garage, barbecue-ruimte, bergschuur voor oldtimers en tuinmateriaal, bloemschikatelier,...). Een nieuw aan te leggen walgracht zal de hoevesite grotendeels omringen.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de door haar ingeroepen beroepsargumenten, en dit op het vlak van de planologische verenigbaarheid van de walgracht, de berekening van het maximaal toegelaten bouwvolume en de gewijzigde inplantingsplaats.

2.

Artikel 11.4.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) luidt als volgt:

“...

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens

para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
...

Art. 4.4.14 VCRO luidt als volgt:

“§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.”

Artikel 4.4.15 VCRO luidt als volgt:

“Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1 000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.”

De basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de

gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het feit dat de basisrechten te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent evenwel dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, zal de vergunningverlenende overheid verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te 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 zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke 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.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

4.

4.1

De verzoekende partij stelt vooreerst dat de aanleg van de walgracht in strijd is met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en dat de verwerende partij geen afdoende antwoord biedt op de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgestelde legaliteitsbelemmering.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in zijn verslag van 23 februari 2015 het volgende met betrekking tot de voorziene aanleg van de walgracht:

“ ...

Verder kan niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat de aanleg van de voorziene walgracht niet in functie staat van de landbouw, noch binnen het toepassingsgebied valt van enige decretaal voorziene afwijkingsbepaling. Het ontbreekt dan ook aan rechtsgrond om een dergelijke ingreep te vergunnen.

...”

De verwerende partij overweegt het volgende met betrekking tot de walgracht:

“ ...

Deze wal maakt in principe geen onderdeel uit van het inventarisitem. Bij afgifte van de vergunning door de gemeente werd geargumenteed dat de wal een afsluitende functie heeft naar het omliggende open weidelandschap en aldus andere afsluitingen ter beveiliging van het domein vervangt, waardoor het open karakter van de site behouden kan blijven. Dit standpunt wordt bijgetreden.

...”

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de verwerende partij niet heeft geantwoord op de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen legaliteitsbelemmering. Noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier blijkt waarom de voorziene walgracht in overeenstemming zou zijn met de bestemming agrarisch gebied, dan wel of deze op grond van een decretale afwijkingsbepaling vergund kan worden.

Dit middelonderdeel is gegrond.

4.2

De verzoekende partij voert verder aan dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is op het vlak van de gewijzigde inplanting (in het kader van de toepassing van artikel 4.4.14 VCRO), en nergens een antwoord geeft op het door haar ingeroepen beroepsargument.

In het kader van de op haar rustende motiveringsplicht is het niet vereist dat de verwerende partij, als orgaan van actief bestuur, punt per punt antwoordt op de opgeworpen bezwaren. Het volstaat dat uit de motivering van de bestreden beslissing in het algemeen blijkt waarom de opgeworpen beroepsargumenten niet worden bijgetreden.

De verwerende partij overweegt ter zake:

“ ...

De inplantingsplaats van de woning overlapt 60% met de oppervlakte van de bestaande woning. De aanvrager motiveert dat de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert, en zich beter richt op de omgevende bebouwing. De gebouwen worden allemaal, met uitzondering van de woning met naleving van de 75%-regel ingeplant, waarbij ze zo worden gedraaid dat de totaliteit van de gebouwen een meer opgeruimd en ordentelijk beeld oplevert, waarbij de verschillende gebouwen afzonderlijk, evenals het geheel getuigt van een betere terreinbezetting. Deze motivering van de bouwheer kan worden gevolgd. De (beperkt) gewijzigde inplantingsplaats van de woning kan, omwille van de beoogde rechtlijnige U-configuratie van de bebouwing op het terrein, worden aanvaard.”

De Raad stelt vast dat deze beoordeling eensluidend is aan de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 30 januari 2015.

De Raad beschikt met betrekking tot de vraag of de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert slechts over een marginale toetsing, en kan zich niet in de plaats van de verwerende partij stellen. De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij zich heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij deze juist heeft geïnterpreteerd en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, is het niet correct dat de bestreden beslissing geen aandacht heeft voor de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het beroepsargument van de verzoekende partij in verband met de gewijzigde inplanting van de woning van het historisch complex.

De verwerende partij gaat er van uit dat het om een beperkt gewijzigde inplantingsplaats gaat, die kan worden aanvaard omwille van de beoogde rechtlijnige U-configuratie van de bebouwing op het terrein.

Deze motivering sluit duidelijk aan bij het standpunt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en gaat verder dan het louter overnemen van de door de aanvragers in de aanvraag aangereikte argumentatie.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering onjuist of kennelijk onredelijk is.

Dit middelonderdeel wordt dan ook verworpen.

4.3

De verzoekende partij stelt in de derde plaats dat de verwerende partij ten onrechte voorbijgaat aan de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgestelde overschrijding van het maximale bouwvolume (1.000 m³).

In zijn eerste verslag van 30 januari 2015 overwoog de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat niet voldaan is aan volumebeperking tot 1.000 m³ omdat *“systematisch foutief gerekend wordt vanaf het vloerpas van de woning, en niet vanaf het maaiveld.”* Hij gaat er in eerste instantie van uit dat wanneer gerekend wordt vanaf het maaiveld, het herbouwvolume meer zal bedragen dan de wettelijk toegelaten 1.000 m³.

Naar aanleiding van de hoorzitting wordt een bijkomende verduidelijkende technische nota van de architect bijgebracht waarin de gebruikte methodologie wordt toegelicht.

In een bijkomend verslag van 23 februari 2015 handhaaft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn standpunt, doch ditmaal om reden dat *“de trapgevels niet meegerekend werden zodat het herbouwvolume meer zal bedragen dan de wettelijk toegelaten 1000 m³, wat niet kan aanvaard worden”*.

De verwerende partij beperkt zich op dit punt tot de volgende overweging in de bestreden beslissing:

“
...
Het volume na herbouw van de woning blijft volgens de berekeningen van de aanvrager beperkt tot 1000 m³, in casu 999,2 m³, en er wordt niet voorzien in een verhoging van het aantal woongelegenheden.
...”

De bestreden beslissing is naar volumeberekening ingegeven door een technische nota van de architect van de tussenkomende partijen die pas na het openbaar onderzoek, in de loop van de beroepsprocedure is bijgebracht.

In zoverre de verzoekende partij voor het eerst in haar wederantwoordnota stelt dat zij de kans werd ontnomen om zich uit te spreken over de in de loop van de beroepsprocedure bijgevoegde technische nota en dat dit moet leiden tot een volledige herneming van de vergunningsaanvraag,

moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij hiermee een andere wending geeft aan haar middel. Deze middeluitbreiding is niet ontvankelijk.

Dit neemt niet weg dat, zoals de verzoekende partij terecht stelt, de verwerende partij louter is voortgegaan op de berekening van de aanvragers in de technische nota, zonder dat zij de repliek in het aanvullende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 23 februari 2015 heeft ontmoet, laat staan weerlegd. Noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier blijkt waarom de verwerende partij voorbijgaat aan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de trapgevels ten onrechte niet werden meegerekend waardoor het herbouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, de artikelen 10, 11 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het zorgvuldigheidsbeginsel, het “beginsel van de behoorlijke afweging”, het rechtszekerheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

1.1

De verzoekende partij bekritiseert in de eerste plaats de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarbij men rekening moet houden met de functionele inpasbaarheid, de schaal, de cultuurhistorische aspecten, visueel-vormelijke elementen, daarbij rekening houdend met een gelijktijdige afweging van alle maatschappelijke activiteiten.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de cultuurhistorische waarde van de te slopen gebouwen niet beschrijft, maar zich louter baseert op het argument dat het gebouw geen beschermd monument is “*om de cultuurhistorische elementen van tafel te vegen*”. De verwerende partij zou daarbij niet komen tot een gelijktijdige afweging van alle maatschappelijke activiteiten.

De verwerende partij zou zich daarbij van niet-onderbouwde en sterk betwistbare argumenten bedienen, zoals de financiële kostprijs van de renovatie, als argument voor de sloop.

De verwerende partij zou met betrekking tot de schaal van het project “*hypothetische vergelijkingen die niet aan de orde zijn*” (vergelijking huidige aanvraag versus een uitbreiding met behoud van het oude gebouw tot 1.000 m³) maken en waarbij er zelfs geen adviesverplichting voor Onroerend Erfgoed zou bestaan.

Ook zou de verwerende partij de zichten op de hoeve en aanhorigheden eenzijdig en onvolledig benaderd hebben, komende van de dorpskern en bijvoorbeeld niet vanaf de Leie en diens jaagpad.

De verzoekende partij wijst er op dat, gelet op het negatief advies (van Onroerend Erfgoed) en haar beroepschrift, een stringentere motiveringsplicht zou gelden.

1.2

De verzoekende partij stelt in de tweede plaats dat de verwerende partij de afsluitende functie van de wal inroept om dit onderdeel te vergunnen, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er op wees dat deze wal geen agrarische functie heeft. Zij verwijst hiervoor naar de uiteenzetting van het eerste middel.

De verzoekende partij bekritiseert verder de motivering van de esthetische toets, en stelt dat het vruchteloos zoeken is naar een beschrijving van de landschappelijke kwaliteiten van de Leievallei en de aangrenzende zones die nochtans deel uitmaken van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is en dat de vaststelling dat een specifiek element niet rechtstreeks beantwoord zou zijn, daaraan geen afbreuk doet.

3.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan toe dat de verwerende partij niet op elk argument moet antwoorden: het volstaat dat de redenen die tot haar beslissing hebben geleid, duidelijk vermeld zijn. De verwerende partij beschikt overigens over een discretionaire bevoegdheid en het feit dat de verzoekende partij het met haar oneens is, impliceert nog niet dat het middel gegrond is.

Naar het oordeel van de tussenkomenende partijen ontwikkelde de verwerende partij een eigen motivering op uitgebreide en doordachte wijze. De verzoekende partij haalt zelf ook vergelijkbare hoeves elders aan, zodat er ook geen uniciteit is. De door de verzoekende partij betwiste hypothese van behoud met uitbreiding maakt ook niet het voorwerp van de aanvraag uit en is enkel bedoeld om aan te tonen dat wanneer dit wel het geval zou geweest zijn, de uitbreiding perfect mogelijk zou zijn, zelfs zonder advies van Onroerend Erfgoed.

De tussenkomenende partijen betwisten verder het uniek karakter van de hoeve, en voeren aan dat de verzoekende partij zelf in haar beroepschrift heeft gesteld dat er nog dergelijke hoeves te vinden zijn (in naburige deelgemeenten). De verwerende partij heeft daarenboven wel degelijk aangenomen dat er sprake is van een bepaalde erfgoedwaarde, maar zij heeft op gemotiveerde wijze geoordeeld dat het verlies van erfgoedwaarden niet van die aard zijn dat dit het weigeren van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verantwoordt.

De tussenkomenende partijen betwisten verder dat de verwerende partij de “beeldbepalendheid” van de hoeve en aanhorigheden onvoldoende heeft beoordeeld. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de site vanuit verschillende oogpunten werd beoordeeld. De verwerende partij is er niet toe gehouden om elk argument van de beroepsindieners te beantwoorden.

De tussenkomenende partijen betwisten dat de verwerende partij zich heeft bediend van valse motieven met betrekking tot de indeling van de hoeve en de hoge kostprijs die met een renovatie zou gepaard gaan.

De tussenkomenende partijen stellen tenslotte dat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is op het vlak van de esthetische toets.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij tenslotte nog dat de verwerende partij dient te antwoorden op de concrete elementen aangaande de uniciteit van het te slopen bouwwerk. De hoevegebouwen in naburige deelgemeenten doen er volgens haar niet toe en de

uniciteit van de hoeve zat ook en vooral zelfs in de oude bouwmaterialen, de fundering en de opbouw uit een tijd dat er nog geen vijzen waren om houten balken te verbinden. Bovendien verandert de uitstraling van het geheel, terwijl de bestreden beslissing enkel de streekeigen landelijke stijl in aanmerking neemt.

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij de “beeldbepalendheid” van de hoeve niet heeft bekeken vanuit de gewestplanbestemming waarin deze gelegen is.

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij diende uit te leggen waarom de bestaande indeling van de woning precies achterhaald is en een renovatie in de weg staat.

De verzoekende partij stelt dat de ingeroepen verbouwingsinspanningen louter financieel werden geïnterpreteerd en benaderd.

De verzoekende partij herhaalt dat er volgens haar een strengere motiveringsplicht geldt gelet op het negatief advies van Onroerend Erfgoed, en dat de verwerende partij heeft nagelaten om rekening te houden met de elementen uit dit advies.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat de verwerende partij zich met betrekking tot de planologische verenigbaarheid beperkt tot een citaat uit de bestreden beslissing, zonder antwoord te geven op de kritiek die in het verzoekschrift daaromtrent werd geuit.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op een hoevecomplex daterend uit de 17^{de} eeuw, bestaande uit een woonhuis en losse bestanddelen (stallen en schuur), “Hof te Boelake” genoemd. Het complex staat vermeld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en is volgens het gewestplan Oudenaarde gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag voorziet in de sloop en herbouw van de woning met bijgebouwen, en in de aanleg van een walgracht omheen de hoevesite.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij, in het licht van het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, geen afdoende en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de goede ruimtelijke ordening in het bijzonder rekening houdende met de cultuurhistorische aspecten.

2.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij het aangevraagde beoordeeld wordt aan de hand van aandachtspunten die onder meer betrekking hebben op visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten. Deze beoordeling geldt eveneens ingeval toepassing wordt gemaakt van de zogenaamde “basisrechten” voor zonevreemde woningen of constructies. Artikel 4.4.11 VCRO herinnert er overigens aan dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling ‘Basisrechten voor zonevreemde

constructies' de beoordelingscriteria voor toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, onverkort gelden.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te preciezer zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

3.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen heeft op 20 augustus 2014 een ongunstig advies uitgebracht, waarin verwezen wordt naar de opname van de hoeve in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en waarin gesteld wordt dat het goed voldoende erfgoedwaarde bezit voor behoud en renovatie in plaats van afbraak. Bijkomend geeft Onroerend Erfgoed aan geen voorstander te zijn voor het terugbrengen van een walgracht.

In het advies wordt het volgende overwogen:

“ ...

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouwencomplex zijn:

Het “Hof te Boelaeke” is een hoeve met losse bestanddelen die naar verluidt dateert van 1648. Volgens de Popp-kaart was deze hoeve oorspronkelijk omwald. De site bezit een ruim erf met woonhuis ten noorden, schuur en stallen ten zuiden, recente stallen ten oosten en oude stallen ten westen bij het nieuw ingangshek.

Het opvallende, 17de-eeuws woonhuis bestaat uit vier traveeën en is één bouwlaag hoog. Tussen de zijtrapgevels met schouderstukken bevindt zich een mank pannenzadeldak. De gevels zijn verankerd, gewit en hebben een gepikte plint. De erfgevel bezit verlaagde rechthoekige vensters met luiken - oorspronkelijk kruiskozijnen met sporen van zandstenen dorpels en ontlastingsbogen - en een vernieuwde rondboogdeur in bakstenen omlijsting onder gebogen waterlijst. In de rechter zijgevel is een zandstenen kruiskozijn behouden dat destijds deels gedicht werd. De zij en achtergevels worden verstevigd m.b.v. steunberen.

Ten zuiden bevindt zich een schuur onder zadeldak tussen zijaandaken met vlechtingen en topstuk, minstens opklimmend tot de 18de eeuw. Ook hier zijn de gevels verankerd en gewit op gepikte plint. Centraal is een doorrit aanwezig. Links en rechts van deze schuur bevinden zich recentere stallen en wagenhuis. De varkensstallen bevinden zich onder het rechtse lessenaarsdak. Ten westen waren gewitte stallen ingeplant. Deze bevonden zich onder een pannenzadeldak tussen zijaandaken met vlechtingen, schouder- en topstukken, uit de 18de eeuw. De gevels werden ook hier versterkt met afgeschuinde hoeksteunberen. Dit pand werd reeds gesloopt.

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

In de verantwoordingsnota van deze bouwaanvraag wordt aangegeven dat de bouwfysische toestand van de gebouwen nog aanvaardbaar is: "Geen van de gebouwen vertoont instabiliteitsproblemen". Bijgevolg kan gesteld worden dat het mogelijk is deze panden te verbouwen en te herbestemmen. De vooropgestelde herbestemming, namelijk woonfunctie, is ons inziens nog steeds mogelijk, ook met het behoud van deze panden met erfgoedwaarde.

Bijkomend is Onroerend Erfgoed geen voorstander voor het terugbrengen van een walgracht.

Op de Popp-kaart is duidelijk aangegeven dat de gracht oorspronkelijk rondom het woonhuis lag. Het tracé van de nieuwe wal zou een volledig ander verloop krijgen: de nieuwe gracht zou de volledige hoevesite grotendeels omringen. Het voorgestelde tracé is dus niet gebaseerd op historische documenten, waardoor een onechte situatie in scène wordt gezet. Er ontstaat m.a.w. een beeld van een omwald hoevedomein dat geen enkele link heeft met de oorspronkelijke configuratie.

In de loop der tijd werden andere dienstgebouwen toegevoegd aan deze hoevesite, die niet werden opgenomen in de omschrijving van de inventaris. Deze bezitten slechts weinig erfgoedwaarde. Het behoud van deze dienstgebouwen is geen vereiste.

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

...

4.

Niettegenstaande dit ongunstig advies verleent de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning voor de sloop en herbouw van de woning en drie bijgebouwen en voor de aanleg van de walgracht omheen de site. Enkel de schuur wordt uit de vergunning gesloten.

Gelet op voornoemd ongunstig advies van Onroerend Erfgoed diende de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren op het vlak van de wenselijkheid van het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden.

De verwerende partij gaat onder de titel 2.4 "De goede ruimtelijke ordening" in op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed en het bezwaar ter zake van de verzoekende partij:

" ...

In het bijzonder wordt gewezen op de erfgoedwaarde van de hoeve als één van de laatste relictten van een bewaard 17de eeuws agrarisch bouwwerk, alsook wordt er op gewezen dat de bouwfysische toestand nog aanvaardbaar is, en wordt benadrukt dat door de sloop karakteristieke elementen zouden verdwijnen.

De opname van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed duidt ontegensprekelijk op een bepaalde erfgoedwaarde. Er kan niet miskend worden dat het historisch karakter van de hoevewoning op zich nagenoeg gaaf bewaard is en overeenkomt met de beschrijving zoals opgenomen in de inventaris.

De erfgoedwaarde beperkt zich echter vooral tot de historische waarde van het woonhuis en het zuidelijke landgebouw als voorbeelden van respectievelijk een 17de eeuws boerenhuis en een 18de eeuwse schuur.

De overige gebouwen betreffen dienstgebouwen die in de loop der tijd aan de hoevesite toegevoegd werden. Onroerend Erfgoed bevestigt dat deze bijgebouwen geen erfgoedwaarde bezitten en dat behoud van deze gebouwen geen vereiste is.

De positief beoordeelde sloop van de dienstgebouwen zou reeds de oorspronkelijke configuratie van de site schaden en een belangrijke impact hebben op de algemene historische herkenbaarheid van het erf.

Belangrijk hierbij is eveneens dat de hoeve geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd, wat mede bevestigt dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven. De hoeve vormt een interessant doch zeker niet uitzonderlijk relict.

In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik en wordt bijkomend bemoeilijkt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Dit is in voorliggende aanvraag niet anders.

Het gegeven dat de bouw niet als verkrot te beschouwen is, betekent niet dat de woning bouwfysisch geschikt is om om te vormen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau, of toch niet met redelijke inspanningen. De inspanningen die zouden moeten geleverd worden om de woning te actualiseren zijn groot en moeilijk te verantwoorden.

Het feit dat het goed wel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch niet voorlopig, noch definitief beschermd werd, maakt dat voor de aanvrager geen steun kan verleend worden voor het in stand houden van dit gebouw, zoals dit bij beschermde monumenten wel het geval is. De argumentatie in de beroepschriften dat wel degelijk kan gebruik gemaakt van overheidssubsidie, bv. de Vlaamse renovatiepremie, of het gegeven dat een mogelijke vrijstelling geldt voor de EPB-regelgeving, kan de meerkost van verbouw ten opzichte van herbouw nog steeds moeilijk verantwoorden, en kan niet garanderen dat een verbouwde woning op voldoende wijze voldoet aan de huidige duurzame vereisten.

Tevens kan aangenomen worden dat wanneer de huidige woning zou verbouwd worden en eventueel uitgebreid worden tot de toegelaten 1000 m³ (wat een uitbreiding met een volume van ± 340 m³ kan inhouden), het gebouw met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid eveneens een totaal ander karakter zal aannemen. Het behoud met renovatie en uitbreiding van het gebouw zou eveneens het karakter sterk beïnvloeden. In dat geval bestaat er zelfs geen adviesverplichting van Onroerend Erfgoed.

Er dient daarbij rekening mee gehouden dat de site, in tegenstelling tot wat in de beroepschriften wordt geopperd, bezwaarlijk als beeldbepalend in de omgeving kan beschouwd worden. Vanuit de dorpskern wordt de hoeve van het zicht onttrokken door de omvangrijke verlaten fabriekssite gelegen op de hoek N43-Boelakendreef. Het feit dat de tussenliggende waterzuivering op termijn zou verdwijnen, zal geen belangrijke impact hebben op de zichtbaarheid op de hoeve. De Boelakendreef zelf loopt dood aan de bouwplaats. Vanuit de Pontstraat kan effectief wel een zicht genomen worden op de hoeve, evenwel betreft dit slechts een lokale landelijke gemeenteweg waarlangs verspreid enkele open eengezinswoningen voorkomen. Aldus wordt, samen met het gemeentebestuur, besloten dat door het afgesloten karakter van de hoeve de beeldkwaliteit en de belevingswaarde vanuit de omgeving sterk beperkt is.

Wanneer de sloop van een in de inventaris opgenomen bouwwerk voorgesteld wordt, dient het behoud van de erfgoedwaarden tevens afgewogen te worden ten opzichte van hetgeen in de plaats zal komen.

In voorliggend dossier blijft het beoogde ontwerp refereren naar het algemeen beeld van een half omsloten hoeve en worden de gebouwen herbouwd in landelijke stijl. Het nieuwe project beschikt eveneens over landelijke kwaliteiten. De nieuwbouw woning wordt gekenmerkt door zijtrapgevels met schouderstukken, zoals in het bestaande gebouw, en door verspringende lagere kroonlijsthoogtes. Ook de nieuwe bijgebouwen sluiten qua vormgeving en stijl aan bij deze van de oorspronkelijke woning en schuur. De voorgestelde architectuur, gabariet en het materiaalgebruik zijn te beschouwen als landelijk en streekeigen.

Onroerend Erfgoed maakt in het beroepschrift tevens voorbehoud omtrent het terugbrengen van een walgracht, met een tracé die de site grotendeels zou omringen terwijl de vroegere gracht oorspronkelijk enkel rondom het woonhuis lag.

Deze wal maakt in principe geen onderdeel uit van het inventarisitem. Bij afgifte van de vergunning door de gemeente werd gemotiveerd dat de wal een afsluitende functie heeft naar het omliggende open weidelandschap en aldus andere afsluitingen ter beveiliging van het domein vervangt, waardoor het open karakter van de site kan behouden blijven. Dit standpunt wordt bijgetreden.

Rekening houdend met alle bovenstaande aspecten wordt geconcludeerd dat bij gelijktijdige afweging van alle belangen het cultuurhistorisch aspect van deze aanvraag niet van die aard kan zijn dat het kan primeren boven de andere aandachtspunten, criteria en behoeften; het verlies aan erfgoedwaarden is niet van die aard dat het het weigeren van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verantwoordt.

4.1.

Wat het woonhuis betreft, beperkt de motivering van de bestreden beslissing zich in hoofdzaak tot de vaststelling dat de hoeve blijkbaar geen voldoende erfgoedwaarde heeft om als monument beschermd te worden en dus geen uitzonderlijk relict is en tot de eerder algemene opmerking dat, niettegenstaande de woning niet verkrot is, de inspanningen die zouden moeten geleverd worden om de woning te actualiseren “groot en moeilijk te verantwoorden” zouden zijn.

Geen van die elementen biedt echter een afdoende antwoord op de vastgestelde erfgoedwaarde die de woning blijkt uit de inventaris en het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed bezit. De verwerende partij lijkt deze vastgestelde erfgoedwaarde te minimaliseren louter en alleen omwille van het feit dat het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed maar (nog) niet beschermd werd als monument. Dit is uiteraard geen onderbouwde weerlegging van het gemotiveerde ongunstig advies van Onroerend Erfgoed.

Ook het feit dat er bepaalde, niet-nader toegelichte, inspanningen moeten worden geleverd voor het behoud van de woning, doet geen afbreuk aan de vastgestelde erfgoedwaarde van het goed en het teloorgaan hiervan bij herbouw.

Hetzelfde geldt voor de geopperde hypothese dat naar alle waarschijnlijkheid het karakter van het gebouw evenzeer zou wijzigen mocht de huidige woning verbouwd en eventueel uitgebreid worden tot het maximum toegelaten bouwvolume.

De overweging dat de site *“bezwaarlijk als beeldbepalend in de omgeving kan beschouwd worden”*, is trouwens ook tegenstrijdig met wat eerder in de bestreden beslissing, op het einde van punt 2.3 wordt gezegd, namelijk *“dat de historische hoeve het landschap mee gevormd heeft en vormt”*.

Ook het gegeven dat de voorgestelde architectuur, gabariet en materiaalgebruik van de herbouw *“landelijke en streekeigen”* zijn, doet geen afbreuk aan het teloorgaan van de bestaande erfgoedwaarde en kan uiteraard geen volwaardige vervanging daarvan zijn.

4.2.

Wat de aanleg van de walgracht betreft, beperkt de verwerende partij zich tot de overweging dat deze wal geen deel uitmaakt van het inventarisitem, een afsluitende functie heeft ten aanzien van het omliggende open weidelandschap en daardoor dus ook het open karakter van de site bewaart. Op geen enkele wijze biedt dit een afdoende antwoord op de vaststelling door Onroerend Erfgoed dat de gracht oorspronkelijk rond de hoeve lag, en dat het nieuwe tracé een volledig ander verloop krijgt en geen enkele relatie heeft met de historisch oorspronkelijke configuratie.

5.

Met betrekking tot de aangevoerde planologische onverenigbaarheid van de walgracht, kan worden verwezen naar de beoordeling van het eerste middel.

6.

Uit het voorgaande volgt dat de bestreden vergunningsbeslissing voor de sloop en herbouw van de in de inventaris opgenomen hoeve niet afdoende en zorgvuldig gemotiveerd is in het licht van het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed waarin het behoud en renovatie omwille van de bestaande erfgoedwaarde werd vooropgesteld.

De bestreden beslissing is dan ook genomen met schending van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Er kan niet worden ingegaan op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest.

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.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Geert POULEYN en mevrouw Christine MAES is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 maart 2015, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van een hoeve, met uitsluiting van de herbouw van de schuur, op de percelen gelegen te 9870 Zulte, Boelaekendreef 29 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 322a, 323e en 323k.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de administratieve beroepen van de verzoekende partij en de leidend ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 september 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT