

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0067 van 17 februari 2015  
in de zaak 1011/0846/A/8/0814

*In zake:* de **gemeente** [REDACTED], vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Geert AMPE  
kantoor houdende te 8400 Oostende, Kerkstraat 38  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

[REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH  
kantoor houdende te 9308 Aalst, Steenweg op Dendermonde 149  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 31 mei 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 23 november 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer werd op 6 oktober 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Vincent CHRISTIAANS die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De tussenkomende partij is schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

██████ verzoekt met een aangetekende brief van 26 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

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

### **IV. FEITEN**

1.

Op 14 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van ██████ een aanvraag in voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van de bestaande bebouwing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oostende-Middenkust', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 23 november 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2, 'Zeediijk'. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.

Het advies van Ruimte en Onroerend Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen van 3 november 2010 is ongunstig (stuk 6), en luidt als volgt:

*“De aanvraag betreft de afbraak van de villa “Philomène” en vervanging door een nieuwbouw appartement. Het huidige pand is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed “Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen: gemeente Middelkerke” en als volgt omschreven:*

*Z.g. “PHILOMÈNE”. Eclectische villa, vermoedelijk heropgebouwd in begin jaren 1920. Bel-etagewoning onder pannen zadeldak. Arduinen onderbouw waarin rechthoekige betralied keldervenster; met schijnvoegen gecementeerd gevelparement met gebruik van arduin voor balkon, loggia en sierelementen. Fraaie brede loggia waarin rechthoekige deur en deurvenster; middentravee met balkon en bekronend dakvenster tussen voluten onder geknikt fronton waarop kleine obelisk Rechthoekige vensters onder arduinen latei waarboven blind boogveld met diamantkopvormige sluitsteen; doorlopende onderdorpels en puilijsten. Vernieuwde gootlijst en houtwerk.*

*Overwegende dat:*

- de bestaande villa is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van [REDACTED], die een overzicht biedt van de architectuur van de gemeente; daarin wordt de villa beschouwd als een kwaliteitsvolle getuige van de vroege interbellumbouw aan de kust, die de laatste decennia zwaar onder druk komen te staan;*
- het pand sinds opname in de inventaris niet is gewijzigd, en daarmee de erfgoedwaarden sinds opname onveranderd zijn;*
- door de sloop een deel van het waardevol bouwkundig patrimonium van de gemeente [REDACTED] verdwijnt;*
- het pand bijzondere architecturale kenmerken heeft om te streven naar behoud: bel-etagewoningen met open loggia kwamen ooit aan de Belgische kust veel voor maar zijn op vandaag zeer zeldzaam geworden. Het gebouw is ook zeer rijkelijk uitgewerkt, met veelvuldig gebruik van arduin;*
- de ‘nood aan grote renovatiewerken’ geen sloop legitimeert;*
- de stabiliteitsproblemen aan het balkon vermoedelijk veroorzaakt zijn door waterinfiltratie, met vorstschade en roest/uitzetting tot gevolg;*
- onze dienst op 25 maart 2010 reeds een slooppaanvraag voor dit pand ontving, ongunstig geadviseerd per brief dd. 28.04.2010;*

*formuleren wij een ongunstig advies voor de sloop van deze villa. Een restauratie/renovatie van deze woning, met behoud van de aanwezige erfgoedwaarden, blijft ons inziens mogelijk. Het behoud van deze typische architectuur draagt bij tot de herwaardering van het waardevol lokaal erfgoed van [REDACTED]. Wel dienen dringend instandhoudingswerken aan het balkon te worden uitgevoerd.”*

3.

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 15 november 2010 is eveneens ongunstig:

*“het ontwerp voldoet aan de voorschriften van BPA 2 Zeedijk maar er is een ongunstig advies van de Ruimte en Erfgoed – onroerend erfgoed aangezien het bestaande pand opgenomen is in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en het pand sinds de opname gaaf bewaard is gebleven waardoor na de sloping van het pand een deel van het waardevol bouwkundig patrimonium van de gemeente [REDACTED] zal verdwijnen.”*

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] sluit zich aan bij de motieven van de hiervoor genoemde adviezen en weigert op 23 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning.

5.

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 20 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 maart 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het goedgekeurd BPA “Zeedijk” (MB 23.11.2005), een **garagepoort** is niet mogelijk, zoals ook beschreven in het vorige advies in het kader van een ingetrokken aanvraag in beroep. Vermits er geen openbaar onderzoek georganiseerd werd (verplicht indien een afwijking van het BPA zich voordoet), doet zich een **legaliteitsbelemmering** voor. De voorgestelde afwijking, het voorzien van een poort in een gevel van minder dan 15m, is juridisch niet mogelijk. Een verwijzing naar precedents kan geen argument zijn om een onwettelijkheid te creëren. Het BPA is vrij recent gewijzigd, op 23.11.05. De meeste gebouwen in de buurt zijn ouder, of breder.*

*Het valt te betreuren dat door de aanvraag nogmaals een **kwaliteitsvolle getuige van de interbellumbouw** in zuiver eclectische stijl aan de kust verloren gaat. De vervangende nieuwbouw voorziet een doodse straatgevel op het gelijkvloers.*

*Wat dit pand echter bijkomend **onderscheid van andere gelijkaardige gebouwen** en het dossier extra-gevoelig maakt is*

*1-het gegeven dat het gebouw past in de straatwand, er is geen schaalbreuk, het heeft, de sous-sol en het dak meegerekend, evenveel bouwlagen als de burelen*

*2-het gegeven dat de gemeentelijke overheid afbraak weigerde in eerste aanleg  
3-tenslotte zijn de ligging schuin tegenover het beschermde hotel Atlanta, en de relatie met het casino opmerkelijk*

*Bovenstaande vaststellingen maken een ruimtelijke afweging in dit geval misschien makkelijker dan in andere gevallen, al blijft behoud van niet beschermd erfgoed een breedpolitiek thema.*

*Gezien de legaliteitsbelemmering is het niet mogelijk de vergunning te verlenen. Bovendien lijkt in dit geval, meer dan in andere, behoud van het bestaande pand aangewezen.”*

6.

Na de hoorzitting van 1 maart 2011 beslist de verwerende partij op 17 maart 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

#### **“4A    BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de [REDACTED].*

*De bouwplaats is momenteel bebouwd met een goed bewaard pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:*

*[REDACTED] z.g. "[REDACTED]". Eclectische villa, vermoedelijk heropgebouwd in begin jaren 1920. Bel-etagewoning onder pannen zadeldak. Arduinen onderbouw waarin rechthoekige betralied keldervenster; met schijnvoegen gecementeerd gevelparement met gebruik van arduin voor balkon, loggia en sierelementen. Fraaie, brede loggia waarin rechthoekige deur en deurvenster; middentravee met balkon en bekronend dakvenster tussen voluten onder geknikt fronton waarop kleine obelisk Rechthoekige vensters onder arduinen latei waarboven blind boogveld met diamantkopvormige sluitsteen; doorlopende onderdorpels en puilijsten. Vernieuwde gootlijst en houtwerk.*

*De aanpalende appartementsgebouwen bestaan uit 5 bouwlagen + dakverdiep, en dit zowel links als rechts.*

*Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 4 appartementen na afbraak van het bestaande pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het nieuw te bouwen appartementsgebouw bestaat uit 4 bouwlagen en een dakverdieping. Het gelijkvloers wordt volledig bebouwd. Op het gelijkvloers wordt er een parkeergarage voorzien met maximum 3 parkeerplaatsen. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte 15 m. Als materialen worden zandkleurige bakstenen en rode dakpannen voorzien.*

#### **4B    TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA “Zeedijk” (MB 23.11.2005). De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag wijkt er van af.*

*Een vorige aanvraag werd rechtstreeks geweigerd in eerste aanleg omdat ze niet voldeed:*

- *aan de voorschriften van het BPA, inzake:*
  - *maximale nokhoogte (ontbreken maatvoering);*
  - *maximale bouwhoogte van de gelijkvloerse bebouwing (daklicht achteraan).*
- *aan de voorschriften van de verordening inzake ventilatie (koker ontbreekt).*
- *ongunstig advies brandweer.*
- *ongunstig advies van de afdeling Onroerend Erfgoed.*

*Opgemerkt moet worden dat in het kader van deze vorige aanvraag tevens geen openbaar onderzoek georganiseerd werd in eerste aanleg, waardoor sowieso een legaliteitsbelemmering bestond die het niet mogelijk maakte de vergunning te verlenen in beroep.*

*Op 23.09.10 nam de Deputatie akte van de intrekking van het beroep ingesteld door de aanvrager, dezelfde als deze van huidig beroep.*

*De nu voorliggende aanvraag lost bovenstaande punten op voor de meeste aspecten:*

- 1) *De nokhoogte wordt deze keer bemaat, en voldoet aan de voorschriften. De bouwhoogte van het gelijkvloers wordt gerespecteerd door de lichtstraat aan te passen (achteraan het perceel);*
- 2) *Een ventilatiekoker werd voorzien zoals voorgeschreven;*

3) *Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig.*

*In de voorschriften van het BPA staat het volgende:*

*‘Garagepoorten en/of –toegangen zijn toegelaten voor zover die beperkt worden tot 1 garagepoort of –toegang per gebouw en tot maximaal één per 15 m gevelbreedte.’*

*Met raadsman van aanvrager dient gesteld dat de clause van de 15 m gevelbreedte is ingegeven voor bouwkavels die een grote oppervlakte beslaan en die dus per 15 m gevelbreedte 1 toegang of garage kunnen hebben. Deze maximumcijfers zijn ingegeven om niet toe te laten dat onder de woongelegenheden de ene poort naast de andere zou kunnen worden opgericht wat het straatbeeld verstoort. Het voorschrift is ingegeven om geen overbezetting van garagepoorten te hebben.*

*Een andere interpretatie zou met zich meebrengen dat de uitvoering van het BPA onmogelijk zou worden voor zowat alle kavels binnen de perimeter van het BPA.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid is niet van toepassing voor deze aanvraag.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

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

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het betreft herbouw.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De essentie van het probleem is de opname van het pand in hoger vermelde inventaris.*

*Omdat de raadsman van aanvrager ter hoorzitting stelde dat verbouwing onmogelijk is, werd een plaatsbezoek uitgevoerd.*

*Vastgesteld werd op de eerste plaats dat het pand nog te verbouwen is, dat het in goede bouwfysische staat verkeerd afgezien van een aantal serieuze minpunten, en dat dergelijke verbouwing uitzonderlijk duur zal zijn.*

*Naast het kostenplaatje doen zich in deze immers een aantal problemen voor:*

*1-in de voorgevel werd op de eerste verdieping een **loggia verwijderd, alsook het natuurstenen balkon op de tweede verdieping**, herstel in de oorspronkelijke toestand is meer dan verbouwen, het gaat in feite om restauratie en herstel, waarbij verdwenen delen moeten gereconstrueerd worden*

*2-het **natuurstenen balkon op de eerste verdieping is gescheurd**, wat volledige herbouw van dit element vermoedelijk noodzakelijk maakt, het betreft een constructief aspect*

*3-de **achtergevel is gescheurd**, vermoedelijk door het bouwen van de appartementsgebouwen aan weerszijden, vooral het linkse, de funderingen dienen bijgevolg onderzocht, de scheuren in de achtergevel aangepakt middels ankers.*

*In die gegeven omstandigheden kan behoud niet meer verlangd worden. De vervangende nieuwbouw voorziet een garage en een inkomdeur. Ook het gelijkvloers van de aanpalende appartementsgebouwen wordt gekenmerkt door garagepoorten. De aanvraag zorgt voor een verderzetting van een reeds lang ingezette evolutie. Men kan dan ook niets anders besluiten dan dat het ontwerp zich integreert in het bestaande straatbeeld.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Behoud kan in de gegeven omstandigheden niet verlangd worden. Nu vastgesteld wordt dat de aanvraag conform het BPA is en zich integreert in het bestaande straatbeeld, kan de vergunning worden verleend.”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

#### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd betekend met een aangetekende brief van 4 mei 2011. Het met een aangetekende brief van 31 mei 2011 ingestelde beroep is tijdig.

#### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1

De verwerende partij en de tussenkomen de partij werpen in de eerste plaats op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de nagestreefde vernietiging omdat zij geen vergunningverlenend bestuursorgaan is in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 2° VCRO, en dat zij niet omschrijft, zoals voorgeschreven door artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO, welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar de uiteenzetting van de feiten in haar verzoekschrift waar haar bijzonder belang bij het behoud van de [REDACTED] blijkt.

2.

De tussenkomen de partij werpt in de tweede plaats op dat welk belang ook van de verzoekende partij verloren is gegaan doordat de villa inmiddels werd afgebroken.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de sloop van de villa niet dienend is, omdat na de vernietiging een en ander het voorwerp zal moeten uitmaken van een heroverweging. Zij wijst er voorts op dat zij, geconfronteerd met een dreigende sloop, de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gevraagd had, dat zij de tussenkomen de partij in gebreke heeft gesteld, waarop de werken werden stopgezet. Zij stelt dat zij in ieder geval haar belang behoudt.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij onder meer: “Door de sloop zal een deel van het waardevol bouwkundig patrimonium van de gemeente ██████ verdwijnen”.

Door deze verwijzing in het verzoekschrift, en de uitvoerige motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarin het belang van het behoud van de villa voor de gemeente als zodanig wordt uiteengezet, maakt de verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voldoende concreet omschreven en valt er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund. De verzoekende partij kan bijgevolg aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

De exceptie dat door de sloop van de villa het belang van de verzoekende partij teloor is gegaan is niet gegrond, omdat de tussenkomen partij niet aantoonst dat de verzoekende partij ingestemd heeft met de sloop, en de feitelijke uitvoering van een bestreden beslissing in die hypothese niet van aard is het belang van de verzoekende partij te doen verdwijnen.

De verzoekende partij is belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het in rechte treden van de verzoekende partij**

1.

In haar antwoordnota betwijfelt de verwerende partij of het bevoegde orgaan van de verzoekende partij wel beslist heeft, en zo ja tijdig beslist heeft, om het beroep bij de Raad in te dienen. Zij kan dit immers niet afleiden uit het geregulariseerd verzoekschrift.

2.

Bij brief van 6 juni 2011 heeft de Raad de verzoekende partij verzocht de beslissing van het bevoegde orgaan om het beroep in te stellen, aan de Raad te bezorgen. De verzoekende partij heeft een kopie van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 mei 2011 waarbij beslist wordt het beroep in te stellen, aan de Raad bezorgd.

Daarmee is aangetoond dat het bevoegde orgaan van de verzoekende partij tijdig beslist heeft om het beroep in te stellen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 §1, 1°b VCRO, van artikel 4.3.1. §2, 1° en 2° VCRO, en van de formele en materiële motiveringsplicht.



In haar toelichting wijst zij op het onderbouwde advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed en op de opname van de villa op de inventaris van het bouwkundig erfgoed vastgesteld door de administrateur generaal op 14 september 2009 en bevestigd op 24 september 2010. Zij wijst er voorts op dat de verwerende partij zelf erkent dat de villa op het ogenblik van de aanvraag nog bestaat en in goede bouwfysische staat verkeert. De bewering van de verwerende partij dat het behoud van de villa onverantwoorde kosten met zich zou meebrengen wordt niet onderbouwd: dat de aanvrager zelf de loggia en het natuurstenen balkon op de tweede verdieping heeft verwijderd kan uiteraard niet in aanmerking worden genomen, de verwerende partij geeft geen enkele indicatie over de kosten van het behoud van de villa, en volstaat ermee te stellen dat de scheur van het natuurstenen balkon de *“volledige herbouw van dit element vermoedelijk noodzakelijk maakt”*. Ook de scheuren in de achtergevel tonen geenszins aan dat daardoor de stabiliteit van het gebouw onherroepelijk is aangetast. De zuiver economische appreciatie van de verwerende partij kan als motivering niet volstaan, temeer omdat het kostencriterium nergens genoegzaam duidelijk wordt gemaakt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkte verder op: *“Het valt te betreuren dat door de aanvraag nogmaals een kwaliteitsvolle getuige van de interbellumbebouwing in zuiver eclectische stijl aan de kust verloren gaat. De vervangende nieuwbouw voorziet een doodse straatgevel op het gelijkvloers.”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“Bij aanvang dient te worden opgemerkt dat verzoekende partij terzelfdertijd een schending van de materiële en de formele motiveringsplicht inroept. De Raad heeft reeds herhaaldelijk gesteld dat dit niet mogelijk is: “Een gebrek aan formele motivering maakt het een betrokkene onmogelijk uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is. Omgekeerd, wanneer men in staat is een schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren, betekent dit dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden.” (RvVB 30 november 2011, nr. A/2011/0182). Het enig middel beperkt zich tot het bekritiseren van de feitelijke en juridische juistheid van de motieven en de aanwezigheid van een onredelijke beoordeling inzake de sloop van de bestaande bebouwing door een vermeende onbehoorlijke motivering. Aangezien verzoekende partij wel degelijk kennis heeft van de motieven die aan de grondslag van de bestreden beslissing liggen en dus geen schade kan ondervinden van een schending van de formele motiveringsplicht, heeft de Raad reeds herhaaldelijk gesteld dat :”de ingeroepen schending van de motiveringsplicht als een schending van de materiële motiveringsplicht aangezien het noopt tot een onderzoek naar de deugdelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing.” (zie oa. RvVB 14 februari 2012, nr. A/2012/0050; RvVB 25 januari 2012, nr. A/2012/0029; RvVB 29 november 2011, nr. A/2011/0177 en RvVB 30 november 2011, nr. A/2011/0182).*

*In de bestreden beslissing wordt de deugdelijkheid van de motieven houdende de sloop van de bestaande woning opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, in vraag gesteld. Het loutere feit dat in september 2010 de opname van het gebouw op de inventaris is herbevestigd impliceert niet dat het gebouw niet zou mogen worden afgebroken. Verzoekende partij kent aan de beslissing houdende de herbevestiging van opname op het gebouw op de inventaris dan ook een draagwijdte toe die zij niet heeft. Net omdat de aanvraag voorziet in het slopen van het gebouw en dit de essentie van de discussie betreft, is er een plaatsbezoek uitgevoerd om de staat van het gebouw vast te stellen en na te gaan of een eventuele verbouwing mogelijk zou zijn. Waar verzoekende partij in het verzoekschrift stelt dat er geen aandacht is besteed geworden aan het zoeken naar een tussenoplossing wordt dit dan ook expliciet door de bestreden beslissing tegengesproken. Deze vaststellingen vormen ook meteen de reden waarom het*

*standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet wordt bijgetreden. Tijdens dit plaatsbezoek werd vastgesteld dat het gebouw in globa wel nog in een aanvaardbare bouwfysische toestand verkeert maar dat de aard van de gebreken bij een verbouwing met het oog op het gebruik van het pand zoals de aanvrager dit voor ogen heeft, financieel de bovenhand neemt. Ter gelegenheid van het plaatsbezoek is vastgesteld dat het natuurstenen balkon op de eerste verdieping gescheurd is. Dat dit een constructief onderdeel van het gebouw is staat vast en wordt door verzoekende partij ook niet betwist. Derhalve is het geenszins kennelijk onredelijk om te stellen dat de herbouw van een dergelijk balkon, samen met ook het balkon op de tweede verdieping en de loggia op de eerste verdieping, zullen nopen tot extensieve werken aan de voorgevel met reconstructie en restauratie van een aantal elementen waardoor het totale kostenplaatje voor de voorgevel alleen al aardig oploopt. Komt daar nog eens bij dat ook de achtergevel is gescheurd en dat gelet op de bouw van de aanpalende appartementsgebouwen ook de funderingen moeten worden onderzocht. Ook hier gaat verzoekende partij volledig aan voorbij. De stelling dat een verbouwing financieel erg zwaar zal vallen is, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, dan ook niet gesteund op losse schroeven maar gesteund op feitelijke vaststellingen die door verzoekende partij niet concreet worden weerlegd doch slechts geminimaliseerd. In tegenstelling tot verzoekende partij heeft de deputatie de aanvraag in haar geheel beoordeeld en ook het voorgestelde alternatief onderzocht. Dat de vervangende nieuwbouw zich integreert in het straatbeeld en in de lijn ligt van de gewenste ontwikkelingen zoals veruitwendigd in een vrij recent BPA, wordt niet betwist.*

*Krachtens artikel 1.1.4 VCRO juncto artikel 4.3.1 VCRO kunnen financiële repercussies van de aanvraag in aanmerking worden genomen. Ook de cultuurhistorisch waarde van het pand is in de bestreden beslissing aan bod gekomen net als de visueel-vormelijke aspecten van de vervangende nieuwbouw. De beslissing van de deputatie is dan ook het resultaat van de gemaakte afweging tussen de waarde van het pand, de bouwfysische minpunten die een verbouwing hypothekeren en het voorgestelde alternatief dat strookt met de gewenste visie voor het gebied. Al deze elementen komen in de bestreden beslissing naar voor en vormen de grondslag van de bestreden beslissing. De feitelijke juistheid van deze elementen wordt betwist maar zonder toevoeging van enig stavingsstuk.*

*Gelet op het bovenstaande kan de deputatie dan ook niet worden verweten de aanvraag op kennelijk onredelijke wijze te hebben beoordeeld door een vermeende onbehoorlijke motivering.”*

3.

De tussenkomen partij van haar kant stelt dat de verwerende partij haar beslissing op juiste feiten, met name de ernstige gebreken in het gebouw, gesteund heeft, en terecht heeft geoordeeld dat het behoud van de villa niet langer meer verlangd kon worden. Dat oordeel valt binnen de appreciatiemarge van de verwerende partij. Het oordeel van de verwerende partij is niet kennelijk onredelijk.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Maar wanneer de verwerende partij in haar beoordeling anders beslist dan het college van burgemeester en schepenen, en afwijkt van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de bestaande bebouwing, in casu een villa die opgenomen was in een zeer recente inventaris van bouwkundig erfgoed, toch gesloopt mag worden, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De verwerende partij erkent vooreerst dat de bestaande villa in goede bouwfysische toestand verkeerde, zodat niet te begrijpen valt waarom de door haar als bewezen aangenomen gebreken, namelijk de scheuren in het betonnen balkon en de achtergevel dermate ernstig waren dat de kosten van behoud zo zwaar waren dat niet kon verlangd worden dat de villa behouden bleef, temeer omdat uit de beslissing geenszins blijkt hoe hoog die kosten voor het herstel en behoud dan wel waren. Die motieven zijn intern tegenstrijdig en geenszins afdoende ter weerlegging van de andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen en van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel is gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een meergezinswoning na sloping van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

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 terechtzitting op 17 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES