

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0021 van 15 maart 2011  
in de zaak 2009/0012/A/2/0070

*In zake:* de heer [REDACTED], wonende te 2930 Brasschaat, [REDACTED]

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 oktober 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen van 6 juli 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een woning.

Het betreft een perceel gelegen te 3830 Wellen, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 maart 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in persoon verschijnt, en mevrouw Inge WILLEMS, bestuurssecretaris, die voor de verwerende partij verschijnt, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### **III. FEITEN**

Op 24 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het grondig verbouwen van een woning, zijnde een vakwerkhoeve. Het ernaast gelegen dienstgebouw zou worden afgebroken.

De aanvraag is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgesteld gewestplan Sint-Truiden-Tongeren, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is gelegen in het dorpscentrum en situeert zich tevens in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument en dorpsgezicht Sint-Agathakerk en kerkhofmuur.

De woning is opgenomen in de inventaris van het waardevol bouwkundig erfgoed. Het is de voormalige dorpshoeve van Berlingen, deelgemeente van de gemeente Wellen, en komt hoog uit ten aanzien van het straatniveau. Het hoofdgebouw van het pand staat evenwijdig met de straat. De achterbouw, met lager dak, staat hier haaks op. Er is ook nog een vrijstaand dienstgebouw aanwezig, achter de woning, maar dit zou worden afgebroken.

Een eerste aanvraag tot verbouwing van de woning en afbraak van het dienstgebouw wordt door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 26 mei 2008. Voor deze aanvraag heeft het Agentschap Ruimte en Erfgoed, cel Onroerend Erfgoed, afdeling Limburg, ongunstig advies verleend op 11 april 2008. In dit advies werd gesteld dat het gebouw voor wettelijke bescherming in aanmerking kwam omwille van haar merkwaardig karakter zowel wat betreft de inplanting, haar authenticiteit en datering. Volgens de cel Onroerend Erfgoed zou het gebouw door het toen voorliggend ontwerp volledig getransformeerd worden naar een “moderne constructie” zonder rekening te houden met de kwaliteiten en de eigenheid van het pand. Deze cel formuleerde een verzet tegen het groot aantal veluxramen in het dak, de horizontale strookvensters in de voorgevel en de grote glaspartijen in de achtergevel. De cel Onroerend erfgoed vroeg tevens een archeologische opmeting en een bouwhistorisch onderzoek.

Het archeologisch onderzoek vond plaats. Een eerste aanpassing van de plannen gaf aanleiding tot een tweede ongunstig advies van vermeld Agentschap op 4 juni 2009 omdat er – niettegenstaande diverse wijzigingen – nog een aantal bezwaren dienden worden weggewerkt.

De plannen werden nogmaals aangepast.

Over deze aanpassing, huidig ontwerp, brengt het Agentschap Ruimte en Erfgoed, cel Onroerend Erfgoed, op 25 juni 2009 opnieuw ongunstig advies uit, zich steunend op de volgende elementen:

“ ...

*Naar aanleiding van enkele bezwaren.... Heeft de architect de gevelplannen aangepast en bezorgd per mail op 22/06/2009....*

*Betreffende de plannen van de achter- en zijgevels hebben we geen verdere opmerkingen. Betreffende de voorgevel opteert de bouwheer voor de kleinere ramen (zie bijlage 1). Wij adviseren echter het behoud van de 19<sup>de</sup> eeuwse ramen (bijlage 2), gezien het ontbreken van sporen van kleinere ramen. Hoewel deze grote 19<sup>de</sup> eeuwse ramen de horizontale regels doorbroken hebben (wat wij voor nieuwe ramen of deuren niet meer zouden toestaan), zijn deze ramen wel een typisch restant van de historische evolutie van dergelijke vakwerkwoningen. Indien bij de ontleistering van de voorgevel nog bouwsporen te voorschijn komen, kunnen de plannen van de voorgevel, na onze goedkeuring, nog aangepast worden.*

*Betreffende de binnenmuur in cellenbetonblokken kan ik u meedelen dat wij geen stenen binnenmuur toestaan binnen houtbouw, zeker niet binnen deze waardevolle vakwerkhoeve te Berlingen: dit materiaal is vreemd aan de traditionele vakwerkbouw....*

*Bijkomende argumenten tegen een stenen binnenmuur zijn:*

- *architecturaal wijzigen de verhoudingen intern en zullen de houten balken komen te rusten op de stenen muur in plaats van in het gebinte. Bovendien zullen de korbelen half verborgen zijn.*
- *De stenen muur maakt de houten constructie (tenzij na afbraak) onbereikbaar voor controle en eventueel herstel van het houtwerk.*
- *Met een stenen binnenmuur krijgt men condensvorming, wat nefast is voor het houtwerk.*
- *Een stenen binnenmuur is een té statische ingreep in een “bewegend” gebouw. Een vakwerkgebouw heeft een zekere soepelheid en zal, zeker na restauratie, zich gaan zetten.*

*Spouwmuren kunnen gerealiseerd worden in niet-stenen materiaal (vb. gipsplaten).*

*De voorgestelde aanvraag wordt ongunstig geadviseerd omwille van de binnenmuur in cellenbetonblokken.*

*Indien na de ontleistering van de voorgevel nog bouwsporen te voorschijn komen, wensen wij op de hoogte gesteld te worden. De grootte van de ramen is dan eventueel voor herziening vatbaar.*

“ ...”

De architect van de verzoekende partij geeft op 11 juni 2009 nog de volgende motivering, ter verduidelijking van zijn standpunt inzake de ramen en de binnenmuren in cellenbeton:

“ ...

*Wat de voorgevel betreft kunnen we echter het advies van onroerend erfgoed niet volgen. De huidige ramen behoren niet tot het originele vakwerk. Deze werden in een vorig advies bij de eerste bouwaanvraag beschreven als originele bolkozijnramen. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat dit geen bolkozijnramen zijn. Uit sporenonderzoek van het vakwerk blijkt zelfs dat er eigenlijk geen ramen waren. Het advies is om hier de huidige ramen te behouden, wat ons inziens eigenlijk niet strookt met de filosofie die ze hanteren voor de rest van het vakwerk waar de originele sporen het uitzicht bepalen.*

“ ...

*Ons voorstel is om dezelfde vorm van ramen (ramen tussen het regelwerk) in de voorgevel te plaatsen, zoals de rest van de woning. Om zo een meer samenhangend geheel te verkrijgen.*

*Het andere discussiepunt is het isoleren van de woning. Zoals reeds vermeld in de beschrijvende nota van de bouwaanvraag stellen wij voor om een thermisch isolerende steen te plaatsen aan de binnenzijde van de buitenmuren, los van het vakwerk, om zo te kunnen voldoen aan de steeds strenger wordende EPB wetgeving. ....*

*Het lijkt mij misschien toch eerder aangewezen om te kiezen voor een goed geïsoleerde, geventileerde en energiezuinige woning die zijn herkomst respecteert, dan voor een woning die wettelijke bescherming de huidige opgelegde wetgeving omzeilt.*

*...*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 juli 2009 positief advies en legt de nadruk op het feit dat – gezien het pand geen effectief beschermd pand is – het advies van de cel onroerend erfgoed géén bindend advies is.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 juli 2009 de stedenbouwkundige vergunning onder de volgende motivering:

*“ ...*

*Beoordeling van de adviezen:*

*De vorige aanvraag werd geweigerd op basis van het advies van Onroerend Erfgoed. Het betreft geen effectief beschermd pand waardoor het advies van Onroerend Erfgoed niet bindend is. Gezien echter de historische waarde van het pand en de ligging tegenover de geklasseerde kerk Sint-Agatha in de dorpskern van Berlingen, heeft het college bij de vorige aanvraag geoordeeld dat het noodzakelijk was dat eventuele verbouwingen of renovaties oordeelkundig en met respect voor het pand dienden te gebeuren en de renovatie door Onroerend Erfgoed diende begeleid te worden.*

*De aanvrager is hier op ingegaan en heeft het oorspronkelijk ontwerp grondig aangepast. Het resultaat is een gerenoveerde vakwerkhoeve die inzake uitzicht een meerwaarde zal betekenen voor de dorpskern van Berlingen. Er blijven echter nog twee discussiepunten over, zoals boven vermeld, met name de ramen in de voorgevel en de isolatie van de woning door de plaatsing van cellenbeton als binnenmuur.*

*De argumentatie hieromtrent van de ontwerper kan worden bijgetreden. Wat betreft de ramen kan het voorstel van kleinere ramen tussen het regelwerk aanvaard worden om een meer samenhangend geheel te krijgen met de rest van de woning.*

*Wat betreft de binnenmuren, dient er eveneens voldaan te worden aan de EPB-normen en kan het voorstel van de ontwerper terzake gevold worden.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, afdeling Limburg, op 28 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De beroepsgrievens zijn de volgende:

*“ ...*

- er wordt geen rekening gehouden met het advies van het agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed;

*Dit advies betreft enerzijds de ramen in de voorgevel en anderzijds het gebruik van cellenbetonblokken voor de binnenmuren. Vooral in verband met het gebruik van de stenen binnenmuren heeft Onroerend Erfgoed een zeer sterk gemotiveerd advies uitgebracht. Het betreft een technisch advies, waaruit blijkt dat het gebruik van stenen binnenmuren nefast is voor het houtwerk en dat bijgevolg het behoud van deze voor bescherming vatbare vakwerkhoeve in het gedrang kan gebracht worden.*

*...*

In zijn verslag van 10 september 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 1 oktober 2009 om het beroep in te willigen en geen stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het verbouwen van de woning, en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*Overwegende dat de betrokken voormalige dorpshoeve wordt vermeld in de inventaris van het waardevol erfgoed ‘Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen’ omwille van zijn typische bouwwijze namelijk de houtskeletbouw;  
dat het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen Onroerend Erfgoed Limburg werd gevraagd omdat het pand is gelegen in het gezichtsveld van de als monument geklasseerde Sint-Agathakerk;  
dat het advies van Onroerend Erfgoed d.d. 25 juni 2009 ongunstig is;*

*Overwegende dat een voorgaande vergunningsaanvraag voor het verbouwen van de vakwerkwoning in beroep bij deputatie werd geweigerd op 21 augustus 2008;  
dat deze weigering in essentie was gebaseerd op het feit dat het ontwerp in een nieuwbouwwoning voorzag en niet beeldversterkend of beeldondersteunend was voor Berlingen;  
dat de woning namelijk deel uitmaakt van een beeldbepalend dorpsensemble bestaande uit de Sint-Agathakerk, de voormalige pastorie en een aantal oude hoeven;*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag een grondige aanpassing betreft; dat de bestaande vakwerkconstructie wordt gerenoveerd in plaats van een volledige nieuwbouw;  
dat het ontwerp meer beeldondersteunend is;*

*Overwegende dat Onroerend Erfgoed nog bezwaren heeft betreffende de kleine ramen in de voorgevel (gelijkvloers) en de binnenmuur in cellenbetonblokken;  
dat Onroerend Erfgoed voorstelt om de bestaande 19<sup>de</sup> eeuwse ramen te behouden;  
dat de binnenmuur in cellenbetonblokken volgens Onroerend Erfgoed een te statische ingreep is en nefast is voor het houtvakwerk;*

*Overwegende dat vanuit cultuur-historisch en bouwtechnisch-architecturaal oogpunt beide werken wel een impact op het gebouw hebben; dat Inzake deze materie het advies van de bevoegde instantie, Onroerend Erfgoed, doorslaggevend is; dat vooral in verband met het gebruik van de stenen binnenmuren Onroerend Erfgoed een gemotiveerd ongunstig advies uitgebracht heeft; dat dit advies wordt bijgetreden.*

*Overwegende dat volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (sinds 1 september in werking) een vergunning te weigeren is indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (artikel 4.34).*

*Overwegende dat het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar word ingewilligd; dat bijgevolg de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt vernietigd.  
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, door de verwerende partij bij aangetekende brief van 2 oktober 2009 aan de verzoekende partij betekend

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 14 oktober 2009, is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij gaat tegen de bestreden beslissing om volgende redenen in beroep:

- “  
...”
- *Er wordt geen rekening gehouden met mijn aangetekend schrijven (dd. 10.08.2009), waarin de argumentatie van het agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed; volledig weerlegd wordt.*
  - *Het feit dat het advies uitgebracht door het agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed niet doorslaggevend is. Aangezien de vergunningsaanvraag een verbouwing betreft van een niet wettelijke beschermde woning. De gemeente Wellen ontvoogd is, waardoor het advies van het agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed niet bindend is.*  
...”

Vervolgens gaat de verzoekende partij niet akkoord met de aanpassing die het Agentschap Ruimte en Erfgoed aan het voorgestelde en aangepaste ontwerp wil zien. Wat betreft de aanpassing van de ramen in de voorgevel stelt de verzoekende partij dat deze aanpassing esthetisch en historisch geen logische keuze is. De verzoekende partij weerlegt ook de argumenten opgenomen in het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed inzake de binnenmuren in cellenbetonblokken. De verzoekende partij betwist dan ook de motivering van het Agentschap Ruimte en Erfgoed en dus ook de motivering van de verwerende partij, aangezien deze het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed bijtreedt.

### *Beoordeling door de Raad*

De Raad wijst ambtshalve op artikel 4.8.16, §3 VCRO dat bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

De Raad stelt vast dat het verzoekschrift aangeeft dat er geen rekening gehouden is met de argumentatie van het beroepschrift enerzijds en anderzijds dat het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, cel Onroerend Erfgoed, niet bindend is. Voor het overige bestaat het verzoekschrift deels uit een argumentatie omtrent de uitvoering van de ramen in de voorgevel tussen het regelwerk en de stelling dat de gekozen uitvoering zowel esthetisch als bouwhistorisch een logische keuze is en, deels uit de verantwoording van de keuze van de verzoekende partij voor de binnenmuren in cellenbetonblokken.

De eerste elementen houden duidelijk verband met de motiveringsplicht, zoals ook de verwerende partij heeft begrepen. Met de overige elementen stuurt de verzoekende partij eerder aan op een opportuniteitsoordeel, waarvoor de Raad, gelet op de artikelen 4.8.1, tweede lid en 4.8.3, §1, eerste lid VCRO, niet bevoegd is.

In de mate de vordering de schending van de motiveringsplicht aanvoert, is zij dan ook ontvankelijk.

In de mate dat zij de opportuniteit van de beoogde vergunning vooropstelt, beperkt de Raad zich tot de vraag of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeelde en vervolgens op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

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

### *Standpunt van de partijen*

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij geeft enerzijds aan dat er geen rekening gehouden is met haar argumentatie ter weerlegging van het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed enerzijds en anderzijds dat het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, cel Onroerend Erfgoed niet bindend is.

In haar antwoordnota wijst de verwerende partij erop dat overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, het Agentschap R-O Vlaanderen, Afdeling Onroerend Erfgoed in dit geval, indien het voorwerp van de aanvraag gelegen is binnen het gezichtsveld, beperkt tot uiterlijk een straal van 50 meter, van een voorlopig of definitief beschermd monument, verplicht om advies moest worden gevraagd.

De verwerende partij herhaalt dat ze het eens is met de argumentatie van het agentschap Ruimte en Erfgoed en dat ze aldus het volgens haar omstandig advies uitdrukkelijk is bijgetreden in de bestreden beslissing. Op deze manier zou de verwerende partij de motieven van het Agentschap Ruimte en Erfgoed tot de hare gemaakt hebben.

Wat betreft het artikel 4.3.4 VCRO waarnaar de verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing, refereert zij naar de memorie van toelichting in verband met de adviezen van het Agentschap Ruimte en Erfgoed:

“ ...

*Wat betreft de doorwerking van sectoradviezen vanuit “Onroerend Erfgoed” in het vergunningencontentieux moet aanvullend worden gewezen op het feit dat de principebepalingen in de nieuwe artikelen 119 en 120 DRO aangevuld worden door 2 specifieke regelingen.*

*Artikel 11 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten bepaalt dat de eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed verplicht zijn om het goed door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen. Werken kunnen niet worden aangevat zonder voorafgaande machtiging van het Agentschap RO-Vlaanderen. Indien deze werken onderhevig zijn aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht, moet krachtens een vaststaand gebruik slechts een stedenbouwkundige vergunning en geen machtiging worden aangevraagd. Welnu, voorliggend ontwerpdecreet verduidelijkt dat het advies van het Agentschap RO-Vlaanderen met betrekking tot de vergunningsaanvraag op bindende wijze aangeeft of het vergunningverlenende bestuursorgaan de machtiging al dan niet mag verlenen.*

...”

Hieruit zou volgens de verwerende partij blijken dat het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed belangrijk is en dat dit advies terecht als doorslaggevend werd beschouwd, mede gelet op het feit dat zij zich uitdrukkelijk heeft aangesloten bij het advies van dit Agentschap. De verwerende partij zou ook op afdoende wijze in het bestreden besluit hebben aangegeven waarom de vergunning werd geweigerd.

Uit het feit dat de verwerende partij de motieven van het advies van de afdeling Ruimte en Erfgoed tot de hare heeft gemaakt, zou blijken dat de verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partij ter weerlegging van het advies niet is bijgetreden. De argumentatie van de verzoekende partij was niet voldoende om het advies te weerleggen.

De verwerende partij besluit dan ook haar antwoordnota door het volgende te stellen:

“ ...

*dat ons college bijgevolg niet tekort is gekomen aan zijn motiveringsplicht; dat ons college zich heeft gebaseerd op de juiste feitelijke en juridische gegevens en zo redelijkerwijze tot de conclusie is gekomen dat de gevraagde vergunning moest worden geweigerd;*

*dat het enige middel van verzoekende partij dan ook als ongegrond moet worden verworpen;*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij houdt voor dat de bestreden beslissing het motiveringsbeginsel schendt omdat de verwerende partij geen rekening zou houden met haar argumentatie ter weerlegging van het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, argumentatie die de verzoekende partij in het kader van de administratieve beroepsprocedure



voor de deputatie heeft voorgelegd, en omdat het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed volgens de verzoekende partij niet bindend zou zijn.

Vooreerst dient de Raad erop te wijzen dat de verwerende partij, in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is op elk argument van de verzoekende partij te antwoorden. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

De Raad dient ambtshalve na te gaan of de verwerende partij het besluit afdoende heeft gemotiveerd. Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed bijtreedt en op basis van de motivering in dat advies de stedenbouwkundige vergunning weigert. De verwerende partij kan er zich toe beperken te zeggen dat *“dit advies wordt bijgetreden”* en zodoende het standpunt en de motieven van het Agentschap tot de hare maken. De aanvrager van de vergunning, in dit geval de verzoekende partij, dient dan wel in hetzelfde besluit kennis te krijgen van (de motivering van) het advies. Dit is mogelijk door het advies toe te voegen aan de beslissing of het op te nemen in de beslissing. Op die manier kan de verzoekende partij de motieven die de verwerende partij zich eigen heeft gemaakt, nagaan en vaststellen waarom de verwerende partij overgegaan is tot de weigering van de vergunning. Anderzijds dient het advies dat wordt bijgetreden en dat de redenen bevat van de weigering van de vergunning, zelf afdoende gemotiveerd te zijn.

Vermits de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van het in stand houden van het waardevolle karakter van een vakwerkhoeve niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name, zoals eerder gesteld, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat het advies werd opgenomen in het bestreden besluit maar dat het niet afdoende gemotiveerd en bovendien kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is.

Voor wat betreft de grootte van de ramen van de voorgevel, adviseert het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed om de 19<sup>e</sup>-eeuwse ramen te behouden in plaats van de door de verzoekende partij voorgestelde kleinere ramen. Indien echter bij de ontleistering van de voorgevel – zo stelt het advies Onroerend Erfgoed - nog bouwsporen te voorschijn zouden komen, kunnen de plannen van de voorgevel, na goedkeuring door het Agentschap, nog aangepast worden.

Met deze mogelijkheid die aan de verzoekende partij geboden wordt, kan onmogelijk worden ingestemd, omdat de uitvoering van de afgeleverde vergunning en bijhorende goedgekeurde plannen, afhankelijk wordt gesteld van onzekere factoren. Dit zou immers betekenen dat de verzoekende partij met de uitvoering der werken wel kan starten, maar indien zij bouwsporen van de originele ramen zou vinden, zouden de plannen kunnen aangepast worden en zou de verzoekende partij aldus over een aangepaste vergunning beschikken zonder dat hiervoor de gebruikelijke (wettelijke vereiste) administratieve procedure gevolgd zou moeten worden.

De verzoekende partij toont bovendien aan dat het advies om de huidige ramen te behouden niet strookt met de filosofie die het Agentschap hanteert voor de rest van het vakwerk, waar de originele sporen qua data het uitzicht van het gebouw bepalen. De Raad stelt dan ook vast dat dit deel van het advies zowel het redelijkheids- als het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Voor wat betreft de binnenmuren in cellenbetonblokken, wijst de Raad erop dat het betrokken gebouw enkel op de inventaris van het waardevol bouwkundig erfgoed is ingeschreven en deze inschrijving bovendien slechts gebeurde na het indienen van de aanvraag tot vergunning en dat het gebouw dus niet beschermd is.

De verbouwing van een dergelijk gebouw mag dan ook niet onredelijk streng worden beoordeeld.

De Raad is de mening toegedaan dat het advies niet afdoende motiveert waarom geen binnenmuren in cellenbetonblokken mogen worden opgetrokken, in het bijzonder gelet op het feit dat, zoals de verzoekende partij terecht aanvoert, ook rekening moet worden gehouden met andere beleidsdoelstellingen, in casu de energieprestaties van het gebouw (de EPB-normen). In de mate dat de verzoekende partij duidelijk aantoonde dat de houten balken niet komen te rusten op de stenen muur in plaats van in het gebinte en dat een stenen binnenmuur niet tot condensvorming leidt, en ook de andere argumenten niet afdoende bewezen zijn, schendt het advies het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Minstens had de verwerende partij dit zelf moeten onderzoeken en zich niet louter het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, eigen moeten maken.

De Raad houdt er tevens aan te wijzen op het feit dat door te stellen dat “(...) *volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (sinds 1 september in werking) een vergunning te weigeren is indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (artikel 4.34)*”, de verwerende partij ook het zorgvuldigheidsbeginsel schendt, daar overeenkomstig artikel 4.3.4 VCRO een vergunning niet moet maar kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De verwerende partij ging er verkeerdelijk van uit dat zij “verplicht” was om de vergunning te weigeren. Het advies diende conform artikel 1, 1°, f) van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, wel verplicht te worden ingewonnen door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen bij het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Afdeling Onroerend Erfgoed, omdat de vakwerkhoeve binnen het gezichtsveld (beperkt tot uiterlijk een straal van 50m) van de als monument geklasseerde Sint-Agathakerk gelegen is. Maar anders dan de verwerende partij voorhoudt, heeft het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed echter geen bindend karakter.

Het middel is gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard voor zover de vordering een beoordeling omtrent de opportuniteit van de beoogde vergunning vooropstelt.
2. Het beroep wordt voor het overige ontvankelijk en gegrond verklaard.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2009, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een vakwerkhoeve op een perceel gelegen te 3830 Wellen, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen van 6 juli 2009, en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de datum van de betekening van het huidige arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS