

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0716 van 21 oktober 2014
in de zaak 1213/0072/A/1/0062

In zake: het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente BRAKEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carlos DE WOLF
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen, van 24 augustus 2012, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de sloop van een onderwijzerswoning en een schoolgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9660 Elst (Brakel), Geutelingenstraat 6 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 47F, 47G en 47H.

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 procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 oktober 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Carlos DE WOLF, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Inneke BOCKSTAELE, die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De raadsman van de verzoekende partij verklaart tijdens de openbare terechtzitting dat de verzoekende partij haar verzoek tot horen van architect Pieters niet handhaaft omdat de Raad bij de beoordeling van de bestreden beslissing uitdrukkelijk rekening kan houden met diens verslag.

III. FEITEN

Op 11 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*slopen schoolgebouw*".

Het (of de) te slopen gebouw(en) is (of zijn) opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als "gemeentelijke jongensschool met onderwijzerswoning".

Na de sloop wil de verzoekende partij op de percelen een grasperk met speeltoestellen voor kinderen aanleggen.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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-vervallen verkaveling.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen, adviseert ongunstig op 27 mei 2010 omdat de in de inventaris van het bouwkundig erfgoed vermelde erfgoedwaarden nog aanwezig zijn. Het Agentschap stelt het behoud en het herstel van de gebouwen voor.

De verwerende partij beslist op 28 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 juli 2010 beroep aan bij de Raad.

De Raad vernietigt met het arrest nr. A/2012/0224 van 4 juni 2012 de beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2010 omdat de verwerende partij de weigering niet afdoende motiveert en beveelt de verwerende partij binnen drie maanden na de betekening van het arrest een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de verzoekende partij.

De verwerende partij beslist op 24 augustus 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“
...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De betreffende schoolgebouwen zijn opgenomen in de door het VIOE vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De inventaris werd opgemaakt voor het grondgebied van Vlaanderen en geeft een overzicht van de erfgoedobjecten en bouwkundige relictten in Vlaanderen op het ogenblik van de inventarisatie.

Het betreffende erfgoedobject is als volgt opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

...

Door het toenmalige agentschap Ruimte en Erfgoed, cel Onroerend Erfgoed, werd een ongunstig advies gegeven omdat de erfgoedwaarde van voormeld gebouw nog altijd aanwezig is.

Op grond van de erfgoedtoets stelt Onroerend erfgoed (advies d.d. 27/05/2010) behoud en herstel van dit vastgestelde geïnventariseerde erfgoed voor.

Uit onderzoek ter plaatse is gebleken dat de erfgoedwaarden nog aanwezig zijn en dat de bouwfysische toestand van het complex niet van die aard is dat een revalorisatie van de gebouwen niet meer mogelijk of aan de orde kan zijn.

Bovendien behoort een school met onderwijzerswoning, naast de kerk en pastorie, tot de prominente gebouwen binnen een typische dorpskern.

Elst is dan ook hiervan een typisch voorbeeld.

Het ensemble van woning met aanleunend schoolgebouw met ommuurde en geplaveide speelplaats is tot op heden nog vrij gaaf bewaard gebleven. Ook binnen de onderwijsgeschiedenis is dit een typevoorbeeld van een jongensschool met onderwijzerswoning uit de tweede helft van de 19^e eeuw.

Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van Elst onherroepelijk verloren gaan. Ik kan mij derhalve aansluiten bij het advies van Onroerend Erfgoed, waarin gesteld wordt dat het ensemble voldoende erfgoedwaarde heeft om te denken in termen van behoud en renovatie. De volumes zijn in nog vrij goede bouwfysische toestand en zijn gemakkelijk herbestembaar. (er zijn vergelijkbare voorbeelden, zoals het schooltje van Smeerebbe dat verbouwd werd tot een eengezinswoning)

Het is duidelijk dat de voorgestelde invulling van het terrein na de gevraagde sloping (meer bepaald het aanleggen van een grasperk en het plaatsen van speeltoestellen) geen enkel alternatief kan vormen voor de erfgoedwaarde van het aanwezige gebouwencomplex.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 24 augustus 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 8 oktober 2012.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en heeft derhalve conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO het vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

1.

De Raad heeft, krachtens artikel 4.8.14, §1 VCRO, met een beschikking van 27 november 2012 geoordeeld dat het beroep op het eerste gezicht kennelijk niet-ontvankelijk lijkt te zijn omdat er een tegenstrijdigheid lijkt te bestaan tussen het verzoekschrift van 8 oktober 2012 en de beslissing van de verzoekende partij van 24 september 2012 om in rechte te treden.

Terwijl de verzoekende partij zelf in het verzoekschrift vermeld is, verwijst de beslissing van 24 september 2012 om in rechte te treden uitdrukkelijk naar artikel 57, §3, 9° van het Gemeentedecreet, dat bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen, krachtens artikel 193 van het Gemeentedecreet, bevoegd is de gemeente in rechte te vertegenwoordigen.

De Raad heeft met dezelfde beschikking aan de verzoekende partij de mogelijkheid geboden een verantwoordingsnota in te dienen met betrekking tot voormelde eventuele tegenstrijdigheid.

De Raad heeft vervolgens, krachtens artikel 4.8.14, §3, derde lid VCRO, met een beschikking van 25 februari 2013 geoordeeld dat het beroep niet kennelijk niet-ontvankelijk is en dat de procedure wordt voortgezet.

2.

Uit het verzoekschrift blijkt ontegensprekelijk dat de verzoekende partij als college van burgemeester en schepenen als aanvrager van de vergunning beroep aantekent tegen de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2012.

De Raad aanvaardt, rekening houdend met de overige overwegingen van de beslissing om in rechte te treden, de stelling van de verzoekende partij in haar verantwoordingsnota dat de verwijzing naar artikel 57, §3, 9° van het Gemeentedecreet in de beslissing om in rechte te treden van 24 september 2012 een materiële vergissing is, en dat de verzoekende partij bedoelde te verwijzen naar artikel 57, §3, 7° van het Gemeentedecreet

De verzoekende partij heeft overigens rechtsgeldig, en zonder enige betwisting van haar hoedanigheid, bij de Raad beroep ingesteld tegen de eerdere beslissing van de verwerende partij.

De Raad beschouwt de beslissing van de verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing dan ook als een tijdige en rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden, zodat de verzoekende partij de vereiste procesbevoegdheid heeft.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van de materiële motiveringsplicht en van artikel 12/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten:

“ ...

4.1.2. Toelichting

Het pand is opgenomen op de Inventaris. Bijgevolg dient de stedenbouwkundige aanvraag tot sloop van het pand te worden onderworpen aan de zogenaamde “onroerend erfgoedtoets”.

De oprichting van de Inventaris en de verplichting tot het uitvoeren van de onroerend erfgoedtoets werd ingevoerd bij artikel 99 van het Decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (hierna het “Decreet van 27 maart 2009”). Omtrent de onroerend erfgoedtoets is in de Memorie van Toelichting bij het Decreet van 27 maart 2009 als volgt opgenomen:

...

Uit voorgaande toelichting kan dan ook worden afgeleid dat een afweging dient te worden gemaakt door de vergunningverlenende overheid, in casu de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waarbij de aanwezige erfgoedwaarden worden afgewogen tegenover het voorziene project.

Het spreekt dan ook voor zich dat de vergunningaanvrager, dan wel belanghebbende derden, in het vergunningsbesluit de (materiële) motieven – op basis waarvan de voorkeur voor ofwel de aanwezige erfgoedwaarden, dan wel het voorziene project tot stand is gekomen – moet kunnen terugvinden, m.a.w. dat deze materiële motieven door middel van een afdoende formele motivering kenbaar worden gemaakt.

Nadat uw Raad met het arrest nr. A/2012/0224 d.d. 4 juni 2012 de eerste weigeringsbeslissing d.d. 28 juni 2010 van Verwerende Partij had vernietigd op verzoek van Verzoekende Partij en dit op grond van een schending van de formele motiveringsplicht, heeft Verwerende Partij in haar beslissing nu een ruimere materiële motivering opgenomen.

De elementen uit deze motivering kunnen als volgt worden samengevat:

- (a) Uit een onderzoek ter plaatse is gebleken dat de erfgoedwaarden in hoofde van het Pand nog aanwezig zijn en dat de bouwfysische toestand van het pand niet van aard is dat een revalorisatie van het Pand niet meer mogelijk of aan de orde kan zijn;*
- (b) Het pand, zijnde een school met een onderwijzerswoning naast de kerk en de pastorie, behoort tot de prominente gebouwen binnen een typische dorpskern waarvan de gemeente Elst een typisch voorbeeld is;*
- (c) Het ensemble van het pand met aanleunend schoolgebouw met ommuurde en geplaveide speelplaats is tot op heden nog vrij gaaf bewaard gebleven.*

Ook binnen de onderwijsgeschiedenis is het Pand een typevoorbeeld van een jongensschool met onderwijzerswoning uit de tweede helft van de 19^e eeuw;

- (d) Door de sloop van het pand zou een deel van het bouwkundig erfgoed van Elst onherroepelijk verloren gaan; en*
- (e) De invulling van het terrein na de gevraagde sloping van het pand en meer bepaald het aanleggen van een grasperk en het plaatsen van speeltoestellen vormt geen alternatief voor de erfgoedwaarde van het pand.*

Welnu, de motieven die door Verwerende Partij worden aangehaald om de sloping van het pand te weigeren, kunnen niet overtuigen.

- (a) De bouwfysische toestand van het pand is zeer slecht en dient te worden gekwalificeerd als een ongezonde constructie*

In de Bestreden Beslissing stelt Verwerende Partij dat uit een onderzoek ter plaatse zou blijken dat de bouwfysische toestand van het pand niet van die aard is dat een revalorisatie van het pand niet meer mogelijk of aan de orde kan zijn; meer nog, er wordt voorgehouden dat de volumes nog in vrij goede bouwfysische toestand zijn en gemakkelijk herbestembaar.

Uw Raad zal evenwel vaststellen dat dit standpunt door Verwerende Partij op geen enkele wijze wordt gestaafd of onderbouwd door middel van concrete elementen of gegevens.

Bijgevolg heeft Verzoekende Partij dan ook bij spoed AASP verzocht om een plaatsbezoek te verrichten en door middel van een rapport ondersteund door fotomateriaal de concrete bouwtechnische gebreken van het pand op te lijsten en aan te halen. Dit verslag, opgesteld door AASP, luidt als volgt (stuk 11):

...

M.a.w., de materiële motivering wat betreft de actuele bouwtechnische toestand van het pand, zoals deze door Verwerende Partij wordt aangehaald, is feitelijk onjuist. Alleen al om deze reden dient de Bestreden Beslissing door uw Raad te worden vernietigd.

- (b) De vermeende mogelijkheid om het pand, na renovatiewerkzaamheden te herbestemmen vormen een loutere bewering die op generlei wijze wordt geconcretiseerd*

In de Bestreden Beslissing beperkt Verwerende Partij zich ertoe om louter te beweren dat het pand, gegeven de actuele bouwfysische toestand, “gemakkelijk herbestembaar” is, zonder dat hierbij in concreto wordt aangegeven hoe deze herbestemming zal moeten worden gerealiseerd en, vooral, gefinancierd, en op welke wijze dat vervolgens deze zgn. herbestemming van het pand in het stedenbouwkundig beleid van Verzoekende Partij kan of moet worden ingepast.

M.a.w., Verwerende Partij beperkt zich ertoe om, zonder enige concrete onderbouwing of staving, de haalbaarheid van een renovatie met het oog op het behoud van het pand te poneren, zonder dat hierbij ook maar op enigerlei wijze wordt ingegaan op de haalbaarheid van een dergelijk renovatieproject, zowel vanuit financieel oogpunt als vanuit maatschappelijk oogpunt.

Het eerste middel is bijgevolg ernstig en gegrond.”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“..."

De weigering van de stedenbouwkundige vergunning werd in de bestreden beslissing inderdaad uitgebreid gemotiveerd. De vergunningverlenende overheid heeft in de bestreden beslissing een eigen opvatting gemaakt.

Uit deze motivering blijkt dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar, rekening houdend met dit advies, de door de onroerend erfgoedtoets vereiste afweging heeft gemaakt en daarbij tot het gemotiveerde oordeel is gekomen dat het belang van het project ten behoeve waarvan de sloopvergunning werd aangevraagd, niet kan opwegen tegen het verlies van erfgoedwaarde.

Het dient daarbij opgemerkt dat de vergunningverlenende overheid in het kader van de belangenafweging die haar wordt opgelegd door de onroerend erfgoedtoets, beschikt over een discretionaire bevoegdheid. Noch uw Raad, noch verzoekende partij kunnen zich hierbij in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan uw Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan 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 de bestreden beslissing is kunnen komen.

De marginale toets van uw Raad kan inderdaad niet verder reiken dat na te gaan of de feiten waarop de overheid haar beoordeling steunt correct zijn vastgesteld en er in redelijkheid werd geoordeeld.

Elke andere beoordeling overschrijdt deze marginale toets.

Het is niet omdat verzoekende partij het niet eens is met de motieven van de bestreden beslissing dat niet voldaan zou zijn aan de ingeroepen bepalingen.

Het is daarbij evenmin aan verzoekende partij om haar eigen opinies in de plaats te stellen van de motivering van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar, zoals hierboven geciteerd.

3. In casu meent verzoekende partij op twee gronden te kunnen besluiten dat de vergunningverlenende overheid zich bij het nemen van de bestreden beslissing en bij het maken van de afweging vereist door de onroerend erfgoedtoets, op onjuiste feitelijke gegevens zou hebben gebaseerd.

In de eerste plaats meent verzoekende partij dat de bouwfysische toestand van het pand zeer slecht zou zijn en het pand als een ongezonde constructie zou dienen te worden gekwalificeerd.

Verzoekende partij beroept zich hierbij echter op een eenzijdig verslag van architectenbureau AASP, dat in haar opdracht werd opgesteld.

Een dergelijk eenzijdig stuk kan niet worden aanvaard als een objectief bewijs dat de bouwfysische toestand van het pand dermate slecht zou zijn dat de bouwkundige waarde ervan teniet zou worden gedaan, zoals het verslag voorhoudt. Het verslag is bovendien zeer beknopt en bevat geen technische argumentatie waarom tot deze conclusie wordt gekomen.

Het bevat enkel en alleen een opsomming van gebreken zonder dat daarbij een technische uiteenzetting wordt gegeven omtrent de mogelijkheden, de te verwachten moeilijkheden en de kostprijs van de renovatie.

In de bestreden beslissing is daarbij nooit voorgehouden dat er geen gebreken zouden zijn, doch wel dat de gebreken van dien aard zijn dat het gebouw in aanmerking komt voor renovatie. Dit wordt geenszins weerlegd door voormeld verslag.

Het door architectenbureau AASP opgestelde verslag somt inderdaad en aantal gebreken op, die echter, zeker prima facie, de conclusie dat het gebouw geen bouwkundige waarde meer zou bezitten, niet rechtvaardigen. Het gaat immers grotendeels om, goed oplosbare, vochtproblemen.

Ook het argument dat het gebouw een ongezonde constructie zou uitmaken, brengt daarbij geen aarde aan de dijk. De herbestemming vindt immers, uiteraard, plaats na de renovatie.

Voor wat het waard is, dient trouwens te worden opgemerkt dat het verslag van AASP duidelijk werd opgesteld “pour les besoins de la cause”. Een kijkje op de website van AASP zelf, leert immers dat woningen die er een stuk slechter aan toe zijn dan het schoolgebouw in Brakel, wel degelijk kunnen worden gerenoveerd en dat dergelijke renovaties ook effectief worden uitgevoerd.

Verzoekende partij maakt dan ook geenszins aannemelijk dat de materiële motivering, wat betreft de actuele bouwtechnische toestand, feitelijk onjuist zou zijn. Evenmin wordt aangetoond dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar niet in redelijkheid tot zijn beslissing zou zijn gekomen.

4. In de tweede plaats meent verzoekende partij te moeten stellen dat de mogelijkheid om het pand na renovatiewerkzaamheden te herbestemmen, een loutere bewering vormt die op generlei wijze zou worden geconcretiseerd.

Verzoekende partij spreekt hierbij over de haalbaarheid van het renovatieproject, zowel vanuit financieel oogpunt als vanuit maatschappelijk oogpunt.

Wat betreft de haalbaarheid vanuit financieel oogpunt, werd er hierboven reeds op gewezen dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar bij het nemen van de bestreden beslissing wel degelijk rekening hield met de nog vrij goede bouwfysische toestand, zodat de renovatiekosten derhalve niet abnormaal hoog zullen oplopen. Zoals gesteld legt verzoekende partij geen elementen voor die van aard zijn dit te weerleggen.

Ook vanuit maatschappelijk oogpunt werd de haalbaarheid beoordeeld. Zo wordt gewezen op de gemakkelijke herbestembaarheid en wordt de vergelijking gemaakt met andere voorbeelden, zoals het schooltje van Smeerebbe, dat verbouwd werd tot een eengezinswoning.

Tevens wordt gewezen op het feit dat een school met onderwijzerswoning, naast de kerk en pastorie tot de prominente gebouwen behoort binnen een typische dorpskern en dat het

ensemble van woning met aanleunend schoolgebouw met ommuurde en geplaveide speelplaats tot op heden nog vrij gaaf bewaard is gebleven.

Mede gelet op het feit dat er inderdaad een tendens is om dergelijke gebouwen te herwaarderen en te herbestemmen, is ook de haalbaarheid van het project vanuit maatschappelijk oogpunt op afdoende wijze beoordeeld.

5. Het eerste middel is dan ook volkomen ongegrond.”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Met betrekking tot de argumenten die door Verwerende Partij worden naar voor gebracht, wenst Verzoekende Partij volgende verweer te formuleren:

(a) De uitoefening van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid door Verwerende Partij

Verwerende Partij verwijst in haar repliek vooreerst naar de haar toekomende discretionaire beoordelingsbevoegdheid waardoor de aan uw Raad toekomende legaliteitscontrole zou beperkt zijn tot een controle van de motieven van de Bestreden Beslissing en met name de vraag of Verwerende Partij haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid op een redelijke wijze heeft uitgeoefend uitgaande van de juiste feitelijke gegevens en dat zij deze feitelijke gegevens correct heeft beoordeeld om, met toepassing van het redelijkheidsbeginsel, tot de Bestreden Beslissing te komen.

Hierbij wenst Verzoekende Partij evenwel op te merken dat, bij het beoordelen van deze discretionaire beoordelingsbevoegdheid, het belangrijk is om te wijzen op het feit dat in casu een publiek-maatschappelijk belang ten aanzien van een ander publiek-maatschappelijk belang wordt afgewogen.

M.a.w., Verzoekende Partij wenst te benadrukken dat het door haar nagestreefde belang en inzonderheid de bestemming van de betreffende onroerende goederen na het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden, ook invulling zal geven aan de realisatie van een maatschappelijk waardevol project.

Dit wordt trouwens nader toegelicht in het tweede middel.

(b) De zeer slechte bouwfysische toestand van het pand en de kwalificatie van het pand als “ongunstige constructie”

Teneinde aan te tonen dat, in tegenstelling tot hetgeen door Verwerende Partij wordt beweerd, het pand zich in een zeer slechte bouwfysische toestand bevindt, heeft Verzoekende Partij aan AASP gevraagd om een advies op te stellen met betrekking tot de actuele bouwtechnische toestand van het pand.

Dit advies wordt door Verwerende Partij in essentie betwist op grond van twee argumenten, m.n.

- Het verslag van AASP vormt een eenzijdig opgesteld document “pour les besoins de la cause” opgesteld op vraag van Verzoekende Partij waarbij AASP trouwens blijk zou*

geven van een inconsistente houding in vergelijking met andere opdrachten die door haar worden uitgevoerd;

- De in het verslag opgenomen feitelijke elementen zouden enkel een opsomming uitmaken van gebreken die hoofdzakelijk kunnen worden herleid tot vochtinsijpelingsproblemen en niet van aard zijn om afbreuk te doen aan de erfgoedwaarde van het pand.

Wat de argumenten betreft die worden opgeworpen ten aanzien van AASP wenst Verzoekende Partij enkel op te merken dat zij, teneinde de feitelijke vaststellingen van Verwerende Partij te weerleggen, enkel de mogelijkheid heeft om zelf een architectenbureau te verzoeken om, met betrekking tot de bouwfysische toestand van het pand, een verslag op te stellen.

In die zin is er dan ook sprake van een “eenzijdig” verslag doch een gelijke bewering kan worden geformuleerd met betrekking tot het verslag dat door Verwerende Partij werd opgesteld, waarbij dit laatste verslag trouwens totaal niet onderbouwd is wat betreft de bouwfysische toestand van het pand.

M.a.w., de (vermeende) gebreken die Verwerende Partij verwijt aan het advies van AASP, zoals opgenomen als stuk 11 van het bundel van Verzoekende Partij, geldt a fortiori en in overtreffende vorm wat betreft het standpunt van Verwerende Partij, zoals opgenomen als stuk 5 van het bundel. Meer nog, het feit dat Verzoekende Partij een beroep heeft gedaan op een architectenbureau dat vertrouwd is met renovatieprojecten wordt nu gebruikt als argument om aan te geven dat dit bureau “pour les besoins de la cause” een verslag heeft opgesteld teneinde Verzoekende Partij ter wille te zijn.

Welnu, het spreekt voor zich dat dergelijke “gezagsargumenten” niet kunnen overtuigen.

Deze bedenking geldt des te meer nu de gebreken zoals deze omschreven zijn door AASP geenszins kunnen herleid worden tot “hoofdzakelijk vochtinfiltraties”. In het verslag wordt immers uitdrukkelijk gewezen op structurele bouwfysische gebreken zoals:

- betonrot;
- scheuren in de muren die duiden op een tekort aan trekkracht in het dak en het optreden van spatkrachten waardoor het gebouw barst en open komt te staan;
- onstabiele fundering en stabiliteitsverzakkingen op verdieping en gelijkvloers;
- vloerverzakkingen die wijzen op instabiliteit;
- enz ...

Verzoekende Partij beseft dat, uitgaande van de argumenten die door Verwerende Partij worden naar voor gebracht, uw Raad, wat betreft de bouwfysische toestand van het pand, wordt geconfronteerd met diametraal tegenovergestelde standpunten wat betreft de feitelijke bouwfysische toestand van het pand.

Om deze redenen wenst Verzoekende Partij dan ook, door middel van een afzonderlijk gemotiveerd verzoekschrift op grond van artikel 33 van besluit van 13 juli 2012 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna het “Procedurebesluit”), uw Raad te vragen een getuigenverhoor te organiseren tijdens het vooronderzoek.

Een afzonderlijk verzoekschrift zal hierbij, samen met onderhavige antwoordnota, worden overgemaakt aan uw Raad.

De mogelijkheid op het Pand na renovatiewerkzaamheden te herbestemmen

Ook in haar antwoordnota komt Verwerende Partij niet verder dan de loutere bewering dat, rekening houdend met “de vrij goede bouwfysische toestand”, de renovatiekosten derhalve “niet abnormaal hoog zullen oplopen”. Hierbij zet Verwerende Partij de wereld op zijn kop: daar waar Verwerende Partij in het kader van de Bestreden Beslissing poneert dat een renovatie van het Pand wordt opgelegd onder de vorm van een renovatieproject omwille van de bestaande erfgoedwaarden verwijt zij nu aan Verzoekende Partij dat niet wordt aangetoond dat de renovatiekosten “niet abnormaal hoog zullen oplopen”.

Gegeven de bouwfysische toestand van het Pand zoals deze door AASP is beschreven, is het evident dat een renovatie van het Pand een zeer aanzienlijke kostprijs zal vertegenwoordigen en dat de “gemakkelijke herbestembaarheid” onder financieel haalbare voorwaarden allerminst is aangetoond.

Verzoekende Partij meent dan ook dat de motieven die door Verwerende Partij worden naar voor gebracht met het oog op het weerleggen van het eerste door Verzoekende Partij aangevoerde middel, niet kunnen overtuigen en dat het eerste middel bijgevolg ernstig en gegrond is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag beoogt de sloop van een onderwijzerswoning en een (jongens)schoolgebouw, die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Artikel 12/2, §1, eerste lid van het Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde constructies slechts kan worden verleend na een algemene ‘onroerend-erfgoedtoets’, voor zover de constructies niet reeds opgenomen zijn in de databank van het beschermd erfgoed.

De Vlaamse regering heeft evenwel nog geen uitvoeringsbesluit uitgevaardigd waarbij een nadere invulling wordt gegeven aan deze algemene erfgoedtoets, zodat de algemene erfgoedtoets nog geen uitwerking heeft en nog niet de gevolgen kan sorteren als omschreven in de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO. Anders dan wat de verzoekende partij beweert, diende de verwerende partij dus nog geen onroerend-erfgoedtoets uit te voeren, noch er uitdrukkelijk melding van te maken.

Wel heeft de Vlaamse regering op grond van artikel 4.7.16 VCRO de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies moeten verlenen. Artikel 1, eerste lid, 1°, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, bepaalt aanvankelijk dat advies moet worden gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed wanneer het aanvragen betreft “die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, met dien verstande dat deze adviesverlening uitgeoefend wordt bij

wijze van uitvoering van de algemene onroerend-erfgoedtoets, vermeld in artikel 12/2 van voormeld decreet van 3 maart 1976” (eigen onderlijning).

Dit artikel werd echter gewijzigd met het besluit van de Vlaamse regering van 2 juli 2010 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, wat betreft aanvragen die de sloop van gebouwen of constructies omvatten opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Met deze wijziging is de link naar de algemene erfgoedtoets verdwenen.

Het huidige artikel 1, eerste lid, 1°, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 bepaalt enkel dat advies moet worden gevraagd aan het agentschap Ruimte en Erfgoed wanneer de aanvraag het slopen betreft van een gebouw of constructie, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het Monumentendecreet. Het wordt door geen van de partijen betwist dat dit advies diende te worden ingewonnen.

Dit advies is een verplicht maar niet-bindend advies, dat deel uitmaakt van de beoordeling die de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan dient uit te voeren over de ingediende vergunningsaanvraag, overeenkomstig de beginselen die vastgelegd zijn in artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO.

2.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld worden.

Uit de bestreden beslissing moet derhalve duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich baseert om de sloop van de gebouwen al dan niet toe te vergunnen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen (thans Onroerend Erfgoed), adviseert de sloop van de gebouwen op 27 mei 2010 ongunstig, omdat de erfgoedwaarden, zoals vermeld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, nog aanwezig zijn. Het Agentschap Ruimte en Erfgoed stelt het behoud en herstel van de gebouwen voor.

De verwerende partij beoordeelt de aanvraag voor de sloopvergunning als volgt:

“ ...

Uit onderzoek ter plaatse is gebleken dat de erfgoedwaarden nog aanwezig zijn en dat de bouwfysische toestand van het complex niet van die aard is dat een revalorisatie van de gebouwen niet meer mogelijk of aan de orde kan zijn.

Bovendien behoort een school met onderwijzerswoning, naast de kerk en pastorie, tot de prominente gebouwen binnen een typische dorpskern.

Elst is dan ook hiervan een typisch voorbeeld.

Het ensemble van woning met aanleunend schoolgebouw met ommuurde en geplaveide speelplaats is tot op heden nog vrij gaaf bewaard gebleven. Ook binnen de onderwijsgeschiedenis is dit een typevoorbeeld van een jongensschool met onderwijzerswoning uit de tweede helft van de 19^e. eeuw.

Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van Elst onherroepelijk verloren gaan. Ik kan mij derhalve aansluiten bij het advies van Onroerend Erfgoed, waarin gesteld wordt dat het ensemble voldoende erfgoedwaarde heeft om te denken in termen van behoud en renovatie. De volumes zijn in nog vrij goede bouwfysische toestand en zijn gemakkelijk herbestembaar. (er zijn vergelijkbare voorbeelden, zoals het schooltje van Smeerebbe dat verbouwd werd tot een eengezinswoning)

Het is duidelijk dat de voorgestelde invulling van het terrein na de gevraagde sloping (meer bepaald het aanleggen van een grasperk en het plaatsen van speeltoestellen) geen enkel alternatief kan vormen voor de erfgoedwaarde van het aanwezige gebouwencomplex.

...

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij, in vergelijking met haar eerdere beslissing, een ruimere (materiële) motivering heeft opgenomen maar stelt dat de motieven die worden aangehaald om de sloop van de gebouwen te weigeren, niet overtuigen.

3.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat de overwegingen van de verwerende partij die betrekking hebben op de bouwfysische toestand van de te slopen gebouwen, niet gestaafd of onderbouwd worden door concrete gegevens, en dat deze overwegingen feitelijk onjuist zijn.

Zij verwijst daarvoor naar het verslag van architect Pieters (architectenassociatie AASP) dat, op haar vraag, de concrete bouwtechnische gebreken van de gebouwen vermeldt, en waaruit, volgens de verzoekende partij, blijkt dat de gebouwen in een zeer slechte bouwkundige staat zijn.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar een onderzoek ter plaatse en naar het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed. In het administratief dossier is ook een fotoreportage terug te vinden van de verzoekende partij, die het standpunt van de verwerende partij met betrekking tot de bouwfysische toestand van de gebouwen op het eerste gezicht niet tegenspreekt.

De Raad oordeelt dat de materiële motiveringsplicht, in de gegeven omstandigheden, niet zo ver reikt dat de verwerende partij haar standpunt met betrekking tot de bouwtechnische toestand van het pand bijkomend moet staven.

Het verslag van architect Pieters (architectenassociatie AASP) vermeldt als vaststellingen:

“ ...

Hoofdgebouw aan de straatzijde:

- volsteense bakstenen gevels in slechte staat*
- betonrot in raamlateien*

- lekkende dakgoten, schilderwerken en hout in zeer slechte staat
- houten buitenschrijnwerk in slechte staat
- scheuren onder de dakgoten in het metselwerk welke kunnen duiden op een tekort aan trekkracht in het dak, dus optreden van spatkrachten waardoor het gebouwen barst en open komt te staan
- scheuren boven en onder raamopeningen welke duiden op diezelfde spatkrachten in combinatie met een onstabiele fundering en stabiliteitsverzakkingen op de verdieping en het gelijkvloers

Interieur van het hoofdgebouw:

- vloerverzakking in inkom, kan duiden op instabiliteit van de vloer en/of wegspoelen van de ondervloer
- schade aan vloeren, dak en plafonds door waterinfiltraties via het dak, idem voor de muren
- aangetast binnenschrijnwerk en balken door het vocht
- verzakking in plat dak met als gevolg een onvoldoende afwatering van het roofingdak
- opstijgend grondwater in de binnenmuren

Klaslokalen achteraan:

- vloerverzakking in inkom, kan duiden op instabiliteit van de vloer en/of wegspoelen van de ondervloer
- scheuren onder de dakgoten in het metselwerk welke kunnen duiden op een tekort aan trekkracht in het dak, dus optreden van spatkrachten waardoor het gebouwen barst en open komt te staan
- uitkankerende oude voegen
- PVC ramen in betrekkelijke staat
- vochtinfiltratie via volsteense muren met pleisterwerkschade, schimmels en mosvorming tot gevolg
- idem voor dak en plafond
- stabiliteitsscheuren onder 45° in binnenmuren boven deuropeningen wijst op mogelijke verzakking van de ondergrond en/of funderingen

BESLUIT: wegens de zeer slechte bouwkundige staat van het patrimonium kunnen we stellen dat:

- het schooltje bezit een emotionele waarde, doch geen bouwkundige waarde

- de achterbouwen zijn verwaarloosbaar

- de waarde van de panden kan beschouwd worden als een intrinsieke grondwaarde, doch bezwaard met een ongezonde constructie.

...

Alhoewel het verslag de problemen omwille van de leegstand van beide gebouwen opsomt, oordeelt de Raad dat uit het verslag niet kan worden afgeleid dat de vastgestelde problemen een revalorisatie van de gebouwen onmogelijk of zeer moeilijk maken.

Bovendien is het niet noodzakelijk zo dat bepaalde bouwtechnische problemen of gebreken impliceren dat de bouwkundige waarde teloorgaat. De conclusie van voormeld verslag dat de gebouwen geen bouwkundige waarde meer hebben omwille van de slechte bouwkundige staat van de panden, is, in het bijzonder omwille van de tegenstrijdige conclusie in het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, dan ook niet evident.

De verzoekende partij toont niet aan dat de overwegingen van de verwerende partij in de bestreden beslissing met betrekking tot de bouwtechnische toestand van het pand feitelijk onjuist zijn.

4.

Vervolgens voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij, die in de bestreden beslissing stelt dat de volumes gemakkelijk herbestembaar zijn, in gebreke blijft concreet de haalbaarheid, zowel financieel als maatschappelijk, van een renovatie voor het behoud van de gebouwen te onderzoeken.

De verwerende partij moet echter niet in concreto onderzoeken welke herbestemming er kan gegeven worden aan de te slopen gebouwen, noch of zulke herbestemming al dan niet haalbaar is. Ook de motiveringsplicht vereist niet dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf alternatieven moet onderzoeken of voorstellen.

Het motief van de verwerende partij dat de gebouwen gemakkelijk herbestembaar zijn, is louter een bijkomende overweging in het kader van de afweging die zij maakt naar aanleiding van de aanvraag, waarbij zij zelfs verwijst naar *“vergelijkbare voorbeelden, zoals het schooltje van Smeerebbe dat verbouwd werd tot een eengezinswoning”*.

5.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“...

De Bestreden Beslissing schendt het zorgvuldigheidsbeginsel vanuit een dubbele invalshoek: vooreerst worden een aantal feitelijke kenmerken betreffende het pand geponeerd, inzonderheid wat betreft de bouwfysische toestand, zonder dat deze standpunten op enigerlei wijze worden gestaafd of onderbouwd.

Zo wordt door Verwerende Partij zonder meer verwezen naar een nog behoorlijke bouwfysische toestand die een herbestemming zou mogelijk maken. Welnu, zoals blijkt uit het verslag van AASP, toegevoegd als stuk 11, is dit standpunt feitelijk onjuist.

Bijgevolg is er dan ook sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel wegens een gebrekkige en onzorgvuldige voorbereiding van de Bestreden Beslissing.

De feitelijke overwegingen m.b.t. de bouwtechnische staat van het pand, zoals opgenomen in de Bestreden Beslissing, duiden immers op een onbehoorlijk en onjuiste feitengaring wat betreft de elementen die de basis vormen voor de Bestreden Beslissing en m.n. de weigering om de sloop van het pand toe te staan.

Het zorgvuldigheidsbeginsel juncto het redelijkheidsbeginsel zijn bovendien geschonden omwille van een gebrekkige en onzorgvuldige afweging van de bij de Bestreden Beslissing betrokken belangen. In casu is er immers sprake van een afweging die dient gemaakt te worden tussen, enerzijds, het belang van Verzoekende Partij in haar hoedanigheid van administratieve overheid belast met het invullen en realiseren van haar maatschappelijke taken als gemeentelijke overheid en, anderzijds, de (vermeende) nog bestaande erfgoedwaarde van het pand, die door de sloping zal teniet gaan.

Het gemeentelijk belang, zoals aangevoerd door Verzoekende Partij, m.n. het aanleggen van een grasperk met speeltoestellen voor de kinderen, wordt zonder meer afgedaan als zijnde “geen enkel alternatief”. Integendeel, de Bestreden Beslissing verplicht Verzoekende Partij om aan het pand een herbestemming te geven die op geen enkele wijze inhoudelijk of maatschappelijk wordt verantwoord.

Bijgevolg schendt de Bestreden Beslissing dan ook het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel en is het tweede door Verzoekende Partij aangevoerde middel ernstig en gegrond.”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“...

2. *In de eerste plaats meent verzoekende partij dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zou zijn nu in de bestreden beslissing een aantal feitelijke kenmerken betreffende het pand zouden worden geponeerd, inzonderheid wat betreft de bouwfysische toestand, zonder dat deze standpunten op enigerlei wijzen zouden worden gestaafd of onderbouwd.*

Verzoekende partij verwijst hierbij terug naar het verslag van AASP.

Er kan dan ook worden volstaan met een verwijzing naar de kritiek die reeds bij de bespreking van het eerste middel op dit verslag werd gegeven.

Verzoekende partij beweert maar toont niet aan dat de bouwfysische toestand van het schoolgebouw van dien aard zou zijn dat een renovatie en herbestemming niet meer tot de mogelijkheden zou behoren. Zij toont dan ook evenmin een schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel.

3. Verzoekende partij acht eveneens het zorgvuldigheidsbeginsel juncto het redelijkheidsbeginsel geschonden omwille van een beweerde gebrekkige en onzorgvuldige afweging van de bij de bestreden beslissing betrokken belangen.

Verzoekende partij verwijst hier naar een afweging die moet worden gemaakt tussen, enerzijds, het belang van verzoekende partij in haar hoedanigheid van administratieve overheid belast met het invullen en realiseren van haar maatschappelijke taken als gemeentelijke overheid, en anderzijds, de nog bestaande erfgoedwaarde van het pand.

Verzoekende partij stelt hierbij dat de bestreden beslissing haar verplicht om aan het pand een herbestemming tegen die op geen enkele wijze inhoudelijk of maatschappelijk wordt verantwoord.

Ook hier weer kan worden verwezen naar de bespreking van het eerste middel, waarbij werd aangetoond dat er wel degelijk een maatschappelijk draagvlak is voor de bestreden beslissing.

Niet alleen bestaat er een breed draagvlak om dergelijke gebouwen op waardevolle wijze te renoveren en te herbestemmen, bovendien is Elst, de deelgemeente waar het schoolgebouw zich bevindt, een typisch voorbeeld van een dorpskern met kerk, pastorie en school met onderwijzerswoning als prominente gebouwen en is i.c. het ensemble van woning en aanleunend schoolgebouw vrij gaaf gebleven.

Verzoekende partij wijst erop dat het gemeentelijk belang, zijnde het aanleggen van een grasperk met speeltoestellen voor de kinderen, daarbij zonder meer wordt afgedaan als geen alternatief.

Deze afweging gebeurde echter geenszins “zondermeer”, zij werd integendeel genomen, rekening houdend met het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed en nadat werd vastgesteld dat de erfgoedkundige waarde van het gebouw nog aanwezig was, en dit in voldoende mate om te denken in termen van behoud en renovatie en na vaststelling dat de gebouwen ook gemakkelijk herbestembaar zijn.

Het staat derhalve vast dat de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar zich bij het maken van de belangenafweging vereist door de onroerend erfgoedtoets en bij het nemen van de bestreden beslissing steunde op correcte feitelijke gegevens en hij bijgevolg in redelijkheid kon oordelen dat de erfgoedwaarde van het schoolgebouw nog steeds van dien aard was dat een sloop diende te worden vermeden en in plaats daarvan diende te worden gekozen voor renovatie en herbestemming.

Het is daarbij niet aan verzoekende partij om haar eigen belangafweging in de plaats te stellen van deze die werd gemaakt door de vergunningverlenende overheid.

Nu de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar op correcte wijze tot de bestreden beslissing is gekomen, kan verzoekende partij niet worden gevolgd waar zij van oordeel is dat het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel zouden zijn geschonden.

4. *Het tweede middel is dan ook volkomen ongegrond.”*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“Wat betreft de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel wat betreft de bouwfysische toestand van het pand, verwijst Verzoekende Partij op haar beurt naar de aanvullende argumentatie opgenomen onder randnummer 5.1.4 met betrekking tot het eerste middel.

Verzoekende Partij handhaaft dan ook onverkort haar kritiek dat, wat betreft het beoordelen van de bouwfysische toestand van het pand, Verwerende Partij het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden nu zij deze bouwfysische toestand op een totaal onjuiste wijze heeft beschreven en beoordeeld.

Wat het tweede element betreft, m.n. de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel juncto het redelijkheidsbeginsel, stelt Verzoekende Partij vast dat Verwerende Partij niet ingaat op de kern van het aangevoerde argument en m.n. de stelling dat, omwille van gemeentelijke maatschappelijke belangen en inzonderheid de wenselijkheid om een grasperk met speeltoestellen voor kinderen aan te leggen, zonder meer en zonder enige onderbouwing of motivering wordt ter zijde gesteld.

Verzoekende Partij bevestigt dan ook haar fundamentele wettigheidskritiek, m.n. dat zij, zonder dat hiervoor op enigerlei wijze een inhoudelijke of maatschappelijke verantwoording wordt gegeven, door de Bestreden Beslissing wordt gedwongen tot een herbestemming van het pand die, vooreerst, gegeven de zeer slechte bouwfysische staat van het pand, financieel niet realiseerbaar is. Bovendien wordt haar, door de Bestreden Beslissing, het recht ontnomen om uitvoering te geven aan haar gemeentelijk maatschappelijk beleid, m.n. de aanleg van een grasperk met speeltoestellen voor kinderen voor de inwoners van de gemeente.

Het tweede door Verzoekende Partij aangevoerde middel tegen de Bestreden Beslissing is bijgevolg ernstig en gegrond.”

Beoordeling door de Raad

1.

Over het eerste middel oordeelt de Raad dat het standpunt van de verwerende partij met betrekking tot de bouwfysische toestand van de gebouwen niet feitelijk onjuist is, zoals de verzoekende partij beweert.

Voor zover de verzoekende partij in haar tweede middel aanvoert dat de bestreden beslissing met betrekking tot de door haar geviseerde motieven eveneens het zorgvuldigheidsbeginsel schendt, is het tweede middel eveneens ongegrond.

2.

De verzoekende partij voert in het tweede middelonderdeel de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel juncto het redelijkheidsbeginsel, omdat de verwerende partij onzorgvuldig en gebrekkig de bij de bestreden beslissing betrokken belangen afweegt.

De verzoekende partij wijst er op dat de verwerende partij haar gemeentelijk belang, dat blijkt uit haar plannen om op de betrokken percelen een grasperk met speeltoestellen voor kinderen aan te leggen, zonder meer afdoet als ‘geen enkel alternatief’ en stelt dat de bestreden beslissing haar, zonder enige inhoudelijke of maatschappelijke verantwoording, verplicht de gebouwen te herbestemmen.

Uit de onder de beoordeling van het eerste middel vermelde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op basis van de volgende gegevens beslist dat de

erfgoedwaarden sterker doorwegen dan het project dat de verzoekende partij op de betrokken percelen wil realiseren:

- de erfgoedwaarden zijn nog aanwezig
- de bouwfysische toestand van het complex is niet van die aard dat een revalorisatie niet meer mogelijk of aan de orde is
- een school met onderwijzerswoning behoort tot de prominente gebouwen binnen een typische dorpskern
- het complex is nog vrij gaaf gebleven
- de gebouwen zijn een typevoorbeeld van een jongensschool met onderwijzerswoning uit de tweede helft van de 19^e eeuw
- de volumes zijn gemakkelijk herbestembaar

De Raad oordeelt dat de verwerende partij derhalve niet “zonder meer” beslist dat de voorgestelde invulling van het terrein geen alternatief kan vormen voor de erfgoedwaarden van de gebouwen. De verzoekende partij toont niet aan dat de afweging door de verwerende partij onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat zij aan de gebouwen geen inhoudelijk of maatschappelijk verantwoorde herbestemming kan geven. Ook dit motief van de verwerende partij in de bestreden beslissing is dus niet onzorgvuldig of kennelijk onredelijk.

3.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 21 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Eddy STORMS