

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0057 van 10 februari 2015
in de zaak 1011/0248/A/8/0457

In zake:

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo OCKIER
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank VANDEN BERGHE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4A
waar woonplaats wordt gekozen

de gemeente ■■■■■■■■■■, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

Bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VERSYP
kantoor houdende te 8660 De Panne, Koninklijke Baan 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 november 2010 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 24 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 14 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■■■■■■ van 14 juni 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het plaatsen van een voorzetgevel (regularisatie).

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 eerste tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 27 november 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Michaël DE MOL die loco advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Arne DEVRIESE die loco advocaat Frank VANDEN BERGHE verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Philippe VERSYP die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 6 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de eerste tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

2.

De gemeente [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 23 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tweede tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 13 april 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het plaatsen van een voorzetgevel (regularisatie)”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

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

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 21 april 2010 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling onroerend erfgoed brengt op 3 mei 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 14 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE PLAATSELIJKE AANLEG

De voorziene werken kaderen weliswaar binnen een streven naar een duurzaam pandenbeleid door een herwaardering van de bestaande bebouwing binnen de dorpskern.

De manier waarop veroorzaakt evenwel een volledig verlies van de specifieke uitstraling van dit pand en betekenen een te grote negatieve impact op het straatbeeld.

Dit beeldbepalend pand in typische "pakketbootstijl" maakt door zijn volume en hoekligging, als middelste van een blok van 3 panden, en als één van de meest markante gebouwen binnen een ensemble van 18 op de lijst opgenomen panden binnen een straal van 200 meter, deel uit van het lokaal bouwkundig erfgoed van de gemeente [REDACTED].

Verder dient opgemerkt dat het gemeentebestuur reeds op 24 februari 2009 het lastenboek voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan goedkeurde in zitting van de gemeenteraad, voor de wijk "[REDACTED]", het gebied gelegen tussen de [REDACTED]. In de omschrijving van de dienst stelde het bijzonder bestek dat het GRUP een visie en doelstellingen zal vormen voor de inrichting van de verschillende samenhangende delen binnen dit woongebied, en dit na inventarisatie van de huidige toestand en historisch-archivalisch onderzoek met lijst van de aanwezige erfgoed-elementen. Dit laatste duidelijk met de uitdrukkelijke gemeentelijke visie om de aanwezige erfgoedelementen zo veel mogelijk te vrijwaren en op een positieve manier

het behoud van het gebouwde patrimonium van de wijk te stimuleren.

De uitgevoerde werken betekenen een volledig verlies van de specifieke uitstraling van dit pand en zijn bijgevolg niet verenigbaar met de doelstelling tot het behoud van het gebouwde patrimonium van Vlaanderen, noch met de uitdrukkelijke gemeentelijke visie om de aanwezige erfgoedelementen zo veel mogelijk te vrijwaren.

De plaatselijke aanleg wordt door het banaliseren van de gevel wel degelijk geschaad.

CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, noch met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving en duidelijk niet verenigbaar met de doelstelling tot het behoud van het gebouwde patrimonium van Vlaanderen, noch met de uitdrukkelijke gemeentelijke visie om de aanwezige erfgoedelementen zo veel mogelijk te vrijwaren.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 september 2010 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

...

Het ontwerp voorziet de regularisatie van het plaatsen van een voorzetgevel voor de "██████", die opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Heel wat gegevens ontbreken. Zelfs de gebruikte materialen worden niet vermeld op de plannen. Het is onbegrijpelijk dat men een aanvraag indient voor het regulariseren van het plaatsen van een voorzetgevel zonder dat men de gebruikte materialen vermeld op de plannen.

De aanvraag is bovendien in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag tast de erfgoedwaarden van dit markante hoekpand aan en is in strijd met de uitdrukkelijke gemeentelijke visie om de aanwezige erfgoedelementen zoveel mogelijk te vrijwaren. De cimorné-techniek komt meermaals voor in deze buurt en is dus kenmerkend voor de Nieuwpoortlaan en de achterliggende straten. Door het volume en de hoekligging is dit appartementsgebouw beeldbepalend. De plaatsing van de voorzetgevel heeft een belangrijke impact op de omgeving en zorgt voor een verlies aan erfgoedwaarden. De specifieke uitstraling van dit markante gebouw gaat volledig verloren en de aanvraag heeft een negatieve impact op het straatbeeld. De eenheid met de aanpalende lagere gebouwtjes in dezelfde stijl en van dezelfde ontwerper wordt aangetast.

Bijgevolg stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 14 september 2010 beslist de verwerende partij op 14 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de [REDACTED]. Het betreft een hoekperceel op de hoek van de [REDACTED].

De bouwplaats is bebouwd met een meergezinswoning met stijlinvloeden van art deco, die opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed: [REDACTED]. Z.g. [REDACTED]". Zichtbepalend hoekhuis; vermoedelijk n.o.v. architect [REDACTED], vlg. bewoner; afgeronde hoektrav.

Het beeldbepalend hoekpand bestaat uit vier bouwlagen met een plat dak

Het ontwerp voorziet de regularisatie van het plaatsen van een voorzetgevel voor de [REDACTED]". Op 26.04.2010 werd een proces-verbaal opgesteld door de Politiezone Westkust. Het schriftelijk gegeven bevel tot staking van de werken werd bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is gelegen in woongebied en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Er is geen inplantingsplan, geen schaalaaanduiding, geen noordpijl, geen aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's, geen vermelding van de gebruikte materialen op de gevelaanzichten, geen aanzet van de gevelaanzichten van de aanpalende bebouwing, geen onderscheid tussen de vergunde toestand en de zonder vergunning uitgevoerde toestand op de grondplannen, ...

Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 ([REDACTED])).

Uit het dossier zelf blijkt trouwens dat de aanvraag onvoldoende duidelijk is. In het beroepsschrift wordt er vermeld dat er natuursteenpanelen werden gebruikt en geen betonpanelen zoals vermeld in het advies van Onroerend Erfgoed. Het is onbegrijpelijk dat men een aanvraag indient voor het regulariseren van het plaatsen van een voorzetgevel zonder dat men de gebruikte materialen vermeldt op de plannen.

Op de hoorzitting wordt verklaard dat de te regulariseren werken onderhoudswerken zijn waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Men kan duidelijk zien dat de nieuwe voorzetgevel qua materiaal, kleur en dus ook uitzicht duidelijk verschilt met de oude gevel uit cimorné-techniek zodat de aanvraag hoegenaamd niet als een onderhoudswerk in de zin van artikel 4.2.1, juncto 4.1.1, 9° Codex kan worden aanzien.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed geeft een goede beschrijving van het pand en geeft duidelijk aan waarom de aanvraag een verlies aan erfgoedwaarde betekent. Het advies van Onroerend Erfgoed luidt als volgt:

Het gebouw [REDACTED], "[REDACTED]", is een appartementsgebouw met stijlinvloeden van art deco. Het werd gebouwd tijdens het interbellum, vermoedelijk naar ontwerp van architect [REDACTED] (1903-1971) uit [REDACTED].

Het is een beeldbepalend hoekpand van vier bouwlagen onder platte bedaking, met een centrale afgeronde hoektravee met omlopende vensterregisters, geflankeerd door twee zijtraveeën, tussen terugwijkende muurdammen. Gevelafwerking in beigegrijze cimorné. Plint in gele keramische tegeltjes. Voortuintje afgesloten met laag roodbakstenen muurtje.

De vensterregisters met respectievelijk vijf (middentravee) en drie ramen (zijtraveeën) zijn gevat in roodbruine cimorné-omlijsting met kwartronde dagkanten, geflankeerd door geblokte halfzuiltjes. Vernieuwd schrijnwerk. De toegang zit in de rechtertravee, geflankeerd door een souterraingarage. Het opschrift in het fronton in roodbruine cimorné vermeldt ".....".

De fraaie gevelafwerking met rechte frontons met horizontaliserende traveebekroningen en gedeelte van het opschrift "....." is op heden verdwenen, thans in vlakke uitwerking. Gevelafwerking werd na 1980 (opname inventaris bouwkundig erfgoed) op diverse plaatsen reeds bijgewerkt.

Het pand vormt een evenwichtig geheel met de naastliggende lagere panden van dezelfde ontwerper:

In zijn er tal van realisaties van onder meer architect met veel invloeden van de late Art Deco. Veel van de effen gevelvlakken werden bekleed met cimorné (=ciment orné) soms ook "marbrite" genoemd. Deze techniek werd toegepast als volgt: de gevel werd gecementeerd en toen het cement nog nat was spoot men er gebroken marbriet op. Marbriet (of opaalglas; marmerglass; marmorite; "marbrite" in Fr) is een opaal gekleurd ondoorschijnend glas, een uitvinding door de Belgische meester glasblazer en na de WOI in massa geproduceerd door zijn glasfabriek in Waals-Brabant. De gebroken marbriet is de afval van de marbrietproductie en vertegenwoordigt bijna 30% van de eigenlijke productie. De vervaardiging van marbriet begon in 1922. De wereldopkomst van het product is te danken aan de "Exposition des Arts Decoratifs" te Parijs in 1925, waar de glasblazerij hun eigen stand hadden en fel opgemerkt werd en zelf een prijs gewonnen heeft. Op het hoogtepunt in 1932 had deze fabriek 800 werknemers. In 1964 werd de fabricage van de speciale glassoorten gestopt na overname door "Bouteilleries belges réunie", en later aan voor productie flessen. Definitieve sluiting in 1981. Marbriet en Cimorné werden met groot succes toegepast in de architectuur rond de jaren 1930 en 1940.

In deze buurt zijn er diverse gebouwen met een uitgesproken vormgeving en afwerking met cimorné-techniek, en dus kenmerkend in de en achterliggende straten. Dit uitzonderlijk gegeven is ondermeer ontstaan door onder meer het oeuvre van architect in en geeft een bijzonder cachet aan deze kustgemeente.

De afwerking van vlakke betonplaten die nu tegen de gevel werden geplaatst, betekenen een volledig verlies van de specifieke uitstraling van dit pand. Nochtans is dit één van de meest markante gebouwen, door zijn volume en hoekligging.

Deze renovatie betekent het verlies van een uitgesproken kenmerkende gevelafwerking die voorkomt op diverse panden in uit de jaren 1930-1940. De voorgestelde werken doen zeker afbreuk van de erfgoedwaarde van dit hoekgebouw. Onze diensten adviseren deze aanvraag dan ook ongunstig.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat men getracht heeft om de nieuwe gevel zoveel als mogelijk op de oude gevelafwerking te laten gelijken en dat er zich kleine tot middelgrote kristallen en partikels in de natuursteen bevinden vergelijkbaar met het

marbriet uit de cimorné. Wanneer men de foto's van de oude en de nieuwe toestand met elkaar vergelijkt kan men echter duidelijk vaststellen dat het marbriet effect absoluut niet benaderd wordt en dat er niet gepoogd werd om zoveel als mogelijk het karakter van de oude gevel te bewaren.

De aanvraag tast de erfgoedwaarden van dit markante hoekpand aan en is in strijd met de uitdrukkelijke visie om de aanwezige erfgoedelementen zoveel mogelijk te vrijwaren. De cimorné-techniek komt meermaals voor in deze buurt en is dus kenmerkend voor de Nieuwpoortlaan en de achterliggende straten. Door het volume en de hoekligging is dit appartementsgebouw beeldbepalend. De plaatsing van de voorzetgevel heeft een belangrijke impact op de omgeving en zorgt voor een verlies aan erfgoedwaarden. De specifieke uitstraling van dit markante gebouw gaat volledig verloren en de aanvraag heeft een negatieve impact op het straatbeeld. De eenheid met de aanpalende lagere gebouwtjes in dezelfde stijl en van dezelfde ontwerper wordt aangetast. De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet de regularisatie van het plaatsen van een voorzetgevel voor de "█", die opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Heel wat gegevens ontbreken. Zelfs de gebruikte materialen worden niet vermeld op de plannen.

De aanvraag is bovendien in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag tast de erfgoedwaarden van dit markante hoekpand aan en is in strijd met de uitdrukkelijke visie om de aanwezige erfgoedelementen zoveel mogelijk te vrijwaren. De cimorné-techniek komt meermaals voor in deze buurt en is dus kenmerkend voor de Nieuwpoortlaan en de achterliggende straten. Door het volume en de hoekligging is dit appartementsgebouw beeldbepalend. De plaatsing van de voorzetgevel heeft een belangrijke impact op de omgeving en zorgt voor een verlies aan erfgoedwaarden. De specifieke uitstraling van dit markante gebouw gaat volledig verloren en de aanvraag heeft een negatieve impact op het straatbeeld. De eenheid met de aanpalende lagere gebouwtjes in dezelfde stijl en van dezelfde ontwerper wordt aangetast.

Op de hoorzitting wordt verklaard dat de te regulariseren werken onderhoudswerken zijn waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning is vereist. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Men kan duidelijk zien dat de nieuwe voorzetgevel qua materiaal, kleur en dus ook uitzicht duidelijk verschilt met de oude gevel uit cimorné-techniek zodat de aanvraag hoegenaamd niet als een onderhoudswerk in de zin van artikel 4.2.1, juncto 4.1.1, 9° Codex kan worden aanzien.
..."

Dit is de bestreden beslissing.

De eerste tussenkomende partij heeft bij aangetekende brief van 18 november 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0281/A/8/244.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, de formele motiveringsplicht (art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen), het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

a. Schending Artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO.

Er dient te worden vastgesteld dat de aanvraag van verzoekster in de bestreden beslissing enkel wordt beoordeeld, en vervolgens geweigerd, op grond van de afbreuk aan de erfgoedwaarden welke de werken zouden betekenen, doch dat de Deputatie heeft nagelaten de verschillende belangen af te wegen volgens artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO.

Artikel 4.3.1. §2 VCRO vereist echter dat een aanvraag op meerdere aspecten wordt beoordeeld:

“§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

De Deputatie dient alle voor deze aanvraag relevante aspecten in haar beslissing te behandelen. Op dit vlak vertoont de bestreden beslissing heel wat gebreken.

Op geen enkel punt blijkt dat de deputatie rekening heeft gehouden met de aspecten van de noodzaak van de werken, het gebruiksgenot welke de werken bewerkstelligen, de veiligheid, de onmogelijkheid om de bestaande gevelbekleding te behouden, enz., terwijl deze aspecten in dit dossier bepalend zijn en deze aspecten door verzoekende en tussenkomende partij voor de Deputatie werden opgeworpen.

In de procedure voor de Deputatie hebben verzoekster en ook tussenkomende partij [REDACTED] nochtans allebei aangegeven waarom de gevraagde werken aan de gevel moesten worden uitgevoerd door middel van een voorzetgevel.

Immers, sinds 2006 is de gevel van de residentie [REDACTED] in zeer slechte staat. Zo onder meer is er:

- *Betonrot over de ganse gevel van boven tot beneden en aantasting van het beton rond de ramen*
- *Afvallende brokken beton met risico voor passanten*
- *De wapening is zichtbaar van buitenaf ten gevolge van het betonrot en ten gevolge van blootstelling aan lucht aangetast door roestvorming*
- *Waterinfiltratie in de appartementen met aantasting van het gebruiksgenot tot gevolg, en gezondheidsrisico's*

Met deze problematiek heeft de Deputatie ten onrechte geen rekening gehouden, niettegenstaande aangehaalde aspecten ressorteren onder volgende criteria zoals omschreven in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO, met name:

- *Hinderaspecten*
- *Gezondheid*
- *Gebruiksgenot*
- *Veiligheid*
- *Economische gevolgen zoals aangeduid in artikel 1.1.4 VCRO*

Deze belangrijke omissie in de beoordeling van het dossier door de Deputatie, dewelke enkel de cultuurhistorische aspecten in rekening nam, doch alle andere aangehaalde aspecten buiten beschouwing liet, betekent een schending van artikel 4.3.1. §2 VCRO.

Bovendien houdt de deputatie eveneens hoegenaamd geen rekening met de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

Het CBS van [REDACTED] nam wel nog in overweging dat de uitgevoerde werken nodig waren voor het duurzaam behoud van het pand (p. 2 bestreden beslissing – stuk 2), doch de deputatie gaat in haar beoordeling volledig voorbij aan deze basisbeweegreden voor de uitvoering van de werken.

Zonder deze werken zou het gebouw ernstige structurele schade hebben blijven ondergaan, hetgeen na verloop van tijd tot de volledige aftakeling van het gebouw zou leiden. Dit zijn feitelijke gegevens welke duidelijk blijken uit de door de architect ingediende foto's (zie stuk 5 - bijlagen).

Door geen rekening te houden met de belangrijke aspecten van de aanvraag, zijnde de noodzaak van de werken wegens de problemen van het gebouw, de inbreuk op het leefcomfort voor de bewoners bij niet-uitvoeren van de werken en het gezondheidsrisico, het oogmerk van verzoekster van het duurzaam behoud van het pand, en de afweging van de economische belangen voor de eigenaars van de privatieven in de Residentie Leopold III, schendt de bestreden beslissing de opgeworpen artikelen van de VCRO.

b.

De bestreden beslissing schendt daarenboven het zorgvuldigheidsbeginsel doordat de deputatie de erfgoedwaarde van het pand principieel vooropstelt en laat primeren op de belangen van de particulier, terwijl de erfgoedwaarden van het pand reeds aangetast waren door de slechte staat van de gevel en terwijl de techniek van de cimorné-gevelbekleding niet meer uitvoerbaar is, zodat er onmogelijke eisen aan aanvraagster/verzoekster worden gesteld en er als dus zware financiële schade aan verzoekster wordt aangebracht.

Het zorgvuldigheids- en belangenafwegingsbeginsel in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsprocedure kan als volgt worden gedefiniëerd:

“Het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de (vormelijke) voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen (procedurele of formele zorgvuldigheid) en de betrokken belangen zorgvuldig inschat en afweegt, derwijze dat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad (materiële zorgvuldigheid).” (Uit Hubeau, B. en Popelier, P., Behoorlijk ruimtelijk ordenen, Brugge, Die Keure, 2002, p.40)

Er kan enkel worden vastgesteld dat de deputatie volledig voorbijgaat aan alle door verzoekster en haar architect opgeworpen probleempunten in dit dossier.

Daarentegen houdt de deputatie principieel vast aan het behoud van de erfgoedwaarden van het pand, terwijl dit slechts één van de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 VCRO betreft.

Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt kennelijk geschonden doordat de deputatie de facto vereist dat de gevel opnieuw in cimorné-bekleding wordt uitgevoerd, niettegenstaande de door verzoekster en de architect aangetoonde onmogelijkheid om deze gevelbekleding nog uit te voeren (wegens het niet langer bestaan van het procédé van cimorné en de know-how om deze techniek uit te voeren, het ontbreken van de benodigde grondstoffen, onveiligheid, onvermijdelijke waterinspijelingen, gebrek aan een spouw, ...) en terwijl de uitvoering van gevelwerkzaamheden noodzakelijk was.

Deze weigering van de regularisatievergunning en het eisen van een cimorné-gevelbekleding bezorgt de bewoners van het pand een astronomische kostenlast (en kan de facto nimmer worden uitgevoerd zoals de oorspronkelijke staat).

Het behoud van de originele gevelbekleding weegt in dit dossier niet op tegen de financiële gevolgen die verzoekster zal moeten ondergaan en vormt daardoor een kennelijk schending van het zorgvuldigheidsbeginsel door de onzorgvuldige afwegingen van de aanwezige belangen.

Daarentegen dient geoordeeld dat huidig uitgevoerde gevel een afdoende inpassing in de onmiddellijke omgeving heeft, voldoende kenmerken van de originele gevel behoudt, zeker rekening houdend met de andere belangen in dit dossier.

c.

De bestreden beslissing schendt tevens het redelijsbeginsel doordat de deputatie eist dat de gevelbekleding van het betreffende gebouw in cimornétechniek wordt uitgevoerd, terwijl feitelijk werd aangetoond dat deze techniek niet meer voorhanden is, en terwijl de uitgevoerde werken wegens de uiterst slechte staat van de gevel alleszins dringend dienden uitgevoerd te worden.

Het is niet redelijk dat de deputatie eisen stelt welke de facto niet meer uitvoerbaar zijn, of minstens een astronomische kostenlast voor verzoekster betekent, terwijl de afbreuk aan de erfgoedwaarden niet dermate groot is.

De grote architectonische kenmerken van het gebouw werden behouden: de opbouw van de ganse gevel is behouden. Nog steeds bestaat deze uit 3 duidelijk onderscheiden traveeën met de middelste afgeronde travee. De vensterregisters werden eveneens in grootte en opbouw behouden. De pakketbootstijl van het pand werd op vandaag zodoende behouden.

Ook het gebruikte materiaal is qua kleur aansluitend bij de oorspronkelijke kleur en past volledig bij de in de omgeving bestaande gebouwen (stuk 5 – foto's).

Elke redelijke overheid zou oordelen dat huidige gevel een afdoende behoud van kenmerken van oorspronkelijk gebouw inhoudt, de goede ruimtelijke ordening en het behoud van het gebouw zelf ten goede komt, zeker rekening houdend met de onmogelijkheid van de uitvoering in oorspronkelijke staat, en de onmiddellijke noodzaak van uitvoering van de werken, eerder dan ongegrond en zuiver principieel vast te houden aan het behoud van het gebouw.

d.

De bestreden beslissing schendt daarenboven de formele en materiële motiveringsplicht, omdat op geen enkele van de beroepsargumenten van beroepindieners werd geantwoord, niet in het minst wegens het totale zwijgen over de door de aanvrager en architect feitelijk aangetoonde onmogelijkheid van het uitvoeren van de originele gevelbekleding en de noodzaak van de werken voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners, en mede rekening houdend met de afweging van de economische belangen van de residentie en de eigenaars van de privatieven, terwijl dit nochtans doorslaggevende argumenten zijn.

De deputatie behoeft inderdaad niet op alle beroepsargumenten van beroepindieners te antwoorden, doch er kan verwacht worden dat er rekening wordt gehouden met de meest belangrijke beroepsargumenten, tevens de meest belangrijke beweegredenen van verzoekster om de werken te laten uitvoeren.

Daarenboven bevat de bestreden beslissing geen enkele beoordeling van de andere in artikel 4.3.1. VCRO opgeworpen beoordelingsgronden, minstens blijkt dit niet uit de

motivering, zodat ook om deze reden de formele en materiële motiveringsplicht is geschonden.

Het tweede middel is in al de onderdelen gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende te hebben gemotiveerd.

Verzoekende partij werpt een hele reeks aan elementen op waaraan de aanvraag zou kunnen worden afgetoetst in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij heeft in haar bestreden besluit nochtans uitgebreid omschreven waarom de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat. Gezien het feit dat het pand onmiskenbaar over een zekere erfgoedwaarde beschikt, is het logisch dat de aanvraag in hoofdzaak hieraan wordt afgetoetst. Het bestreden besluit stelt dan ook duidelijk op welke elementen zij zich voor haar beoordeling heeft gesteund en waarom zij tot een onverenigbaarheid heeft besloten. Onder het mom van een gebrekkige motivering tracht verzoekende partij de Raad ertoe aan te zetten om de toets van de goede ruimtelijke ordening nogmaals uit te voeren in haar plaats. Meer nog ze suggereert zelfs met welke elementen de Raad bij het uitvoeren van de toets bijzonder in aanmerking dient te houden! De rechtspraak van de Raad stelt nochtans dat “In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht mag de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de deputatie. Wel is de Raad bevoegd om na te gaan of de deputatie de haar terzake toegekende appreciatiebevoegheid zorgvuldig en binnen redelijke grenzen heeft uitgeoefend, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij alle relevante factoren in acht heeft genomen, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.”(RVVb. 15 februari 2011, nr. A/2011/0009 en RVVb 22 februari 2011, nr. A/2011/0014). Een loutere opportuniteitsstoets van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening behoort dan ook niet tot de bevoegdheid van de Raad.

Het feit dat de deputatie bij de opportuniteitsbeoordeling de erfgoedwaarden vooropstelt op de overige particuliere belangen, impliceert niet noodzakelijk dat hierdoor het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals het redelijkheidsbeginsel zou zijn geschonden.

Vooreerst mag niet uit het oog worden verloren dat de aanvraag een regularisatie betreft, waardoor de vergunningverlenende overheid de facto voor voldongen feiten is geplaatst. In dat opzicht is het niet ernstig om financieel-economische argumenten te laten primeren op erfgoedwaarden.

Overigens moet worden gewezen dat nergens in de bestreden beslissing geëist wordt dat de oude gevel in cimorné bekleding moet worden uitgevoerd. Er is enkel vastgesteld dat “er niet gepoogd werd om zoveel als mogelijk het karakter van de oude gevel te bewaren.”

Het feit dat verzoekende partij voor een grote financiële aderlating komt te staan, is het niet gevolg van de bestreden beslissing maar van een eigen voortvarend – ja zelfs onzorgvuldig – optreden van verzoekende partij. De beweerde financiële aderlating zou

zich niet hebben voorgedaan indien de aanvraag voorafgaand de uitvoering van de werken was ingediend. Het onzorgvuldig optreden van verzoekende partij kan dan ook niet in schoenen van verwerende partij worden geschoven.

Ook het redelijkheidsbeginsel kan niet worden geschonden. In dat opzicht kan nog gewezen worden op hetgeen gesteld is in de bestreden beslissing :

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat men getracht heeft om de nieuwe gevel zoveel als mogelijk op de oude gevelafwerking te laten gelijken en dat er zich kleine tot middelgrote kristallen en partikels in de natuursteen bevinden vergelijkbaar met het marbriet uit de cimorné. Wanneer men de foto's van de oude en de nieuwe toestand met elkaar vergelijkt kan men echter duidelijk vaststellen dat het marbriet effect absoluut niet benaderd wordt en dat er niet gepoogd werd om zoveel als mogelijk het karakter van de oude gevel te bewaren.

Door de deputatie te verwijten geen rekening te hebben gehouden met de economische gevolgen (cfr. bouwkost voor de bouwheer) en aspecten van gezondheid (cfr. vochtinfiltratie, wooncomfort), wordt de deputatie feitelijk verweten geen rekening te hebben gehouden met het feit dat de werken reeds zijn uitgevoerd. Deze kritiek is in strijd met artikel 4.2.24 §4 VCRO dat stelt dat een regularisatievergunning steeds wordt verleend met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. M.a.w. het feit dat de aanvraag een regularisatie betreft, rechtvaardigt niet dat de aanvraag anders zou moeten worden beoordeeld, dan wanneer de aanvraag vóór de uitvoering van de werken zou zijn aangevraagd.

Het middel is ongegrond

...

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

9. Verzoekende partij haalt aan dat de vergunningsaanvraag door de Deputatie in de bestreden beslissing enkel wordt beoordeeld, en vervolgens geweigerd, op grond van de afbreuk aan de erfgoedwaarden die de werken zouden hebben teweeggebracht. Tegelijkertijd stelt verzoekende partij vast dat de Deputatie heeft nagelaten de verschillende belangen af te wegen volgens artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO, dat luidt als volgt:

“§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een

verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

10. Dit is ook het standpunt van tussenkomende partij.

Op pagina 5 van de bestreden beslissing voert de Deputatie de beoordeling uit van de goede ruimtelijke ordening (zie punt 4C “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”).

In deze beoordeling wordt in extenso het advies van onroerend erfgoed geciteerd. Vervolgens wordt enkel ingegaan op het argument van de VME die in haar beroepsnota heeft gesteld dat zij gepoogd heeft met de gekozen materialen het uitzicht van het bestaande gebouw zo goed mogelijk te evenaren. De Deputatie stelt echter:

“de cimorné-techniek komt meermaals voor en is dus kenmerkend voor de [REDACTED] en de achterliggende straten. [...] De specifieke uitstraling van dit gebouw gaat volledig verloren en de aanvraag heeft een negatieve impact op het straatbeeld.”

Op andere elementen dan de erfgoedwaarden die van belang zijn voor de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en die zowel in de nota van de VME als in de nota van de architect zijn aangereikt, wordt door de Deputatie in het geheel niet ingegaan.

Verzoekende partij stelde nochtans in haar nota :

“b. Afweging van belangen

De huidige stand van de wetgeving is dus dat de vergunningsverlenende overheid zich rekenschap moet geven van het advies van Ruimte en Erfgoed maar zonder dat dit advies bindend zou zijn of zwaarder zou wegen dan de andere elementen.

Artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO schrijft voor om ook op andere elementen te letten:

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginstelen:

1. het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

Artikel 1.1.4. VCRO waarnaar verwezen wordt stelt verder:

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoefte van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het erfgoedaspect is dus maar één van de elementen die in het dossier een rol speelt en er mag (en moet) ook met andere elementen, zoals bijvoorbeeld de economische gevolgen (bouwkost voor de bouwheer), aspecten van gezondheid (vochtinfiltratie, wooncomfort) etc. rekening worden gehouden.

Het zijn deze aspecten die de bouwheer wel degelijk heeft in rekening gebracht.

** Wat de aspecten van gezondheid en bouwfysische toestand van het appartement betreft*

De VME gaat niet zomaar over tot het plaatsen van een volledige (en kostelijke) gevelbekleding. Het plaatsen van een voorzetgevel is hier strikt noodzakelijk. Er is het vochtprobleem. Er zijn de brokken beton die van de muur springen. In het verleden is de muur al hier en daar opgelapt, zonder afdoende resultaat. Het plaatsen van een gevelsteen is de meest grondige oplossing om duurzaam de problemen aan te pakken.

** Wat het praktisch en economisch aspect betreft*

Er is geen technisch kunnen meer om dezelfde CIMORNE-techniek toe te passen.

Cliënt heeft geïnformeerd bij [REDACTED] om te weten of zij nog dergelijke technieken beheersen. Zij verwezen door naar de heer [REDACTED] uit [REDACTED]. Deze man blijkt echter 80 jaar en bevestigt

- a) dat hij de laatste is die in navolging van zijn vader dergelijke werken heeft uitgevoerd en dat hij geen opvolgers heeft en geen weet heeft van firma's die nog de technieken beheersen;*
- b) dat er al lang geen afval van marbriet en opaline meer wordt gezeefd en volgens korrel gerangschikt;*
- c) dat cimorne moeilijk waterdicht te houden is (ter hoogte van de inkorreling kan het vocht naar binnen –wat in dit dossier perfect wordt geïllustreerd);*
- d) dat volgens zijn weten de techniek zelf ooit verboden is aan het openbaar domein omdat mensen zich langs de straat aan de marbrietscherven bezeerden.*

De techniek blijkt niets te zijn uitgestorven (hoe mooi zij esthetisch ook mag zijn).

En zelf indien het technisch nog mogelijk zou zijn de cimorne te herstellen, eventueel met materiaal of werklieden uit het buitenland staat nu al vast dat dit financieel en economisch niet te verantwoorden is. Herstel betekent dat de spouw opnieuw wordt gedicht. Geen verluchting, geen isolatie. Financieel weegt de bonus voor het erfgoed –het gaat hier niet om een monument waarvoor eventueel subsidies kunnen worden gevraagd- niet op tegen de kosten voor de VME en de nefaste gevolgen op vlak van isolatie en vochtbestrijding. “

Op al deze aspecten is niet gelet. Er werd door de deputatie geen rekening mee gehouden ...

- dat de gevel ingevolge de renovatie reeds afgebroken was;*
- dat voordien grote delen van de gevelbekleding in slechte staat verkeerden;*
- dat de raamomlijstingen in beton verbrokkelden;*
- dat er waterinfiltraties waren in de appartementen;*
- dat eerdere herstelwerkzaamheden van de Cimorne esthetisch niet geslaagd zijn en geen afdoende resultaat opleverden;*

- dat de oude gevelbekleding dermate afgetakeld en in slechte staat was dat de VME geen andere optie had dan de voorzetgevel uit te voeren.

Er is in werkelijkheid geen afweging gebeurt van de verschillende elementen die van belang zijn. De beslissing is in dat opzicht kennelijk onvoldoende gemotiveerd en inhoudelijk kennelijk onredelijk.

11. Verwerende partij geeft in haar memorie van wederantwoord toe dat zij "in hoofdzaak" de aanvraag heeft getoetst aan het feit dat het pand "onmiskenbaar een zekere erfgoedwaarde beschikt".

Nergens blijkt echter uit dat zij de aanvraag "in bijzaak" aan andere criteria heeft getoetst.

Gelet op de omvang van de beroepsgrievens en de opmerkingen van de verzoekende partij was dit nochtans een absolute must vanuit het oogpunt van een goede motivering.

Dit gaat niet om opportunitetskritiek maar om legaliteitskritiek: minstens dienden deze andere elementen formeel in de afweging betrokken. Gezondheid (de vochtinfiltraties), gebruiksgenot, veiligheid etc zijn nooit beoordeeld.

Deze kritiek gaat des te meer op daar het gebouw inderdaad maar een "zekere" erfgoedwaarde heeft en het geenszins gaat om een formeel monument waarop een actieve instandhoudingsplicht rust voor eigenaars!

Door de ogen te sluiten voor alle mogelijke andere waarden dan de (relatieve) erfgoedwaarde voert de Deputatie een beleid dat nagenoeg gelijkgeschakeld is aan het beleid voor beschermde monumenten.

Het verheffen van het erfgoedcriterium als het alfa en omega van dit dossier strijdt ook manifest met artikel 1, eerste protocol van het EVRM en met het evenredigheidsbeginsel doordat de facto eigendomsbeperkingen worden opgelegd gelijk aan deze van beschermde monumenten zonder enige inspraakmogelijkheid en zonder enige mogelijkheid tot subsidiëring.

12. Besluit: het tweede middel is gegrond.
...

4.

De tweede tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe in haar verzoekschrift tot tussenkomst:

"...

De manier waarop de overtreding werd uitgevoerd veroorzaakt een volledig verlies van de specifieke uitstraling van het pand en betekenen een bijzonder ernstige negatieve impact op het straatbeeld.

Dit beeldbepalend pand in typische "pakketbootstijl" maakt door zijn volume en hoekligging, als middelste van een blok van 3 panden, en als één van de meest markante gebouwen binnen een ensemble van 18 op de lijst opgenomen panden binnen een straal van 200 meter, deel uit van het lokaal bouwkundig erfgoed van de gemeente [REDACTED].

Verder dient opgemerkt dat het gemeentebestuur reeds op 24 februari 2009 het lastenboek voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan goedgekeurde in zitting van de gemeenteraad, voor de wijk "[REDACTED]", het gebied gelegen tussen de [REDACTED]

In de omschrijving van de dienst stelde het bijzonder bestek dat het GRUP een visie en doelstellingen zal vormen voor de inrichting van de verschillende samenhangende delen binnen dit woongebied, en dit na inventarisatie van de huidige toestand en historisch-archiverisch onderzoek met lijst van de aanwezige erfgoedelementen. Dit laatste duidelijk met de uitdrukkelijke gemeentelijke visie om de aanwezige erfgoedelementen zo veel mogelijk te vrijwaren en op een positieve manier het behoud van het gebouwde patrimonium van de wijk te stimuleren.

De uitgevoerde werken betekenen een volledig verlies van de specifieke uitstraling van dit pand en zijn bijgevolg niet verenigbaar met de doelstelling tot het behoud van het gebouwde patrimonium van Vlaanderen, noch met de uitdrukkelijke gemeentelijke visie om de aanwezige erfgoedelementen zo veel mogelijk te vrijwaren.

De plaatselijke aanleg wordt door het banaliseren van de gevel wel degelijk geschaad.

De overtreding is niet in overeenstemming en niet in overeenstemming te brengen met de wettelijke bepalingen, noch met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving en duidelijk niet verenigbaar met de doelstelling tot het behoud van het gebouwde patrimonium van Vlaanderen, noch met de uitdrukkelijke gemeentelijke visie om de aanwezige erfgoedelementen zo veel mogelijk te vrijwaren.

Een en ander blijkt ten overvloede uit de externa adviezen welke werden verleend in het kader van bovenvermelde regularisatieaanvraag door de eigenaar aangevraagd, te weten het ongunstig advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend erfgoed de dato 03.05.2010 dat luidt als volgt:

(...)

Zulks is ook de conclusies van het advies van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar aan de Bestendige Deputatie in het kader van het beroep tegen de weigeringsbeslissing door de eigenaar ingesteld en dat als bijlagen wordt aangehecht.

Hierdoor is genoegzaam aangetoond dat de plaatselijke ordening op onevenwichtige wijze zou worden geschaad door het louter vorderen van een meerwaarde, zodat enkel het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand als herstelmaatregel kan worden weerhouden, en dit conform artikel 6.1.41 § 1, 1^o, a juncto artikel 6.1.41 § 1,2^o.

Op de algemene vergadering der mede-eigenaars van de Residentie Leopold III werden de uit te voeren renovatiewerken aan het gebouw besproken.

Op deze vergadering kwam de door de vereniging der mede-eigenaars aangestelde architect - gerechtsdeskundige [REDACTED] zijn bevindingen en mogelijke oplossingen toelichten. Uit het verslag van deze algemene vergadering der mede-eigenaars van de [REDACTED] blijkt enerzijds dat de waterinfiltratie een gevolg was van de plastische voegen bij de ramen, en anderzijds dat het de bedoeling was van zowel het betonrot te herstellen, een nieuwe cementering aan te brengen, en de volledige structuur te behandelen met een waterdichte coating. Uit dit verslag blijkt dus overduidelijk dat de renovatie van de bestaande gevel technisch perfect mogelijk was en dat dit op vandaag ook nog steeds mogelijk is.

Er zijn diverse aannemers welke gespecialiseerd zijn in dergelijke renovatiewerkzaamheden en de betrokken renovatietechnieken perfect beheersen.

Er was en is dus geen enkele bouwtechnische noodzaak voor de litigieuze uitgevoerde werken die voorwerp uitmaken van de overtreding.

...”

5.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar argumentatie zoals vermeld in haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing is gesteund op het feit dat de aanvraag de erfgoedwaarden van het betrokken pand aantast. De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de conclusie dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Dit weigeringsmotief kan worden teruggebracht onder de aandachtspunten visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO en is als relevant aan te merken. Het betrokken pand wordt als beeldbepalend omschreven in de onmiddellijke omgeving van naastliggende gebouwen in dezelfde stijl en van dezelfde ontwerper.

Artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden.

De Raad is van oordeel dat indien de verwerende partij reeds op basis van relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria.

Eén enkel weigeringsmotief kan immers volstaan om een beslissing te dragen.

Zoals hierna uit de bespreking van dit middel zal blijken, is de Raad van oordeel dat dit weigeringsmotief als niet kennelijk onredelijk te beschouwen is.

2.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling over een discretionaire bevoegdheid voor zover zij haar beslissing afdoende motiveert.

De Raad kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. In de haar opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de toegewezen appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De verwerende partij oordeelt onder meer dat de plaatsing van de voorzetgevel een belangrijke negatieve impact heeft op het straatbeeld en de omgeving, de erfgoedwaarden van het markante hoekpand aantast en in strijd is met de visie om de aanwezige erfgoedelementen zoveel mogelijk te vrijwaren. De specifieke uitstraling van dit gebouw gaat hierdoor volledig verloren. Tevens meent zij dat de eenheid met de aanpalende lagere gebouwtjes in dezelfde stijl en van dezelfde ontwerper wordt aangetast. Het marbriet effect van de oude gevel wordt niet benaderd door de nieuwe gevel en er werd niet gepoogd om het karakter van de oude gevel zoveel als mogelijk te bewaren.

Het standpunt van de verwerende partij dat de aanvraag de erfgoedwaarde van het pand zou aantasten, vormt een discretionaire beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, die mede in het licht van de eensluidende adviezen van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling

onroerend erfgoed en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kennelijk onredelijk is.

3.

Het vermeende feit dat gevelwerkzaamheden noodzakelijk zouden zijn wegens de slechte staat van het gebouw doet hieraan geen afbreuk. De vraag of de verwerende partij onzorgvuldig is te werk gegaan bij de beoordeling van de aanvraag, meer bepaald dat zij geen rekening zou houden met het vermeende feit dat de oorspronkelijk gevel in zeer slechte staat zou zijn, is in het licht van bovengenoemde elementen, niet relevant: de verwerende partij heeft in de bestreden beslissing enkel geoordeeld dat de huidige aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening doch niet dat geen werkzaamheden zouden mogen uitgevoerd worden aan de oorspronkelijke gevel.

4.

De verzoekende partij stelt dat het redelijkheidsbeginsel zou geschonden zijn doordat de verwerende partij eist dat de gevelbekleding in cimorné-techniek wordt uitgevoerd, terwijl feitelijk werd aangetoond dat deze techniek niet meer voorhanden is.

Samen met de verwerende partij dient evenwel vastgesteld te worden dat nergens in de bestreden beslissing wordt geëist dat deze techniek dient toegepast te worden. De verwerende partij wenst weliswaar de aanwezige erfgoedelementen en het karakter van de oude gevel zo veel mogelijk te vrijwaren doch zonder te eisen dat de cimorné-techniek zou toegepast worden.

5.

De motiveringsplicht waartoe de verwerende partij gehouden is, verplicht haar overigens niet 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.

Het middel is ongegrond.

B. Eerste middel

In een eerste middel beroept de verzoekende partij zich op de schending van *“artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (zoals gewijzigd), schending van de formele motiveringsplicht (art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen), schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met name het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.”*

Gelet op de voorafgaande beoordeling van de Raad, dat de bestreden beslissing gesteund is op een voldoende draagkrachtig weigeringsmotief, dient dit middel niet bijkomend te worden beoordeeld, nu dit middel gericht is op een overtollig motief dat niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. 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 terechtzitting op 10 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Patrick VANDENDAEL