

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0868 van 29 maart 2016  
in de zaak 1213/0266/SA/3/0246

*In zake:* de **LEIDEND AMBTENAAR** van het Agentschap Onroerend Erfgoed

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de bvba **BOUWWERKEN PAPELEU**

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 december 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 4 juni 2012 gedeeltelijk ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van een bestaande hoeve met bijgebouwen en het oprichten van een meergezinswoning met 24 woongelegenheden en 24 open staanplaatsen. De ingediende plannen zijn beperkt gewijzigd voor wat betreft het circulatie- en inplantingsplan.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Schendelbeke (deelgemeente Geraardsbergen), Schendelbekeplein 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 1198c, 1224b en 1225a.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De Raad heeft met een arrest van 12 mei 2015 (nr. S/2015/0055) de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 16 juni 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting van de procedure ingediend.

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

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Veerle TOLLENAERE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Charlotte DE WOLF die loco advocaten Carlos DE WOLF en Jo BLOCKEEL verschijnt voor de tussenkomende 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 uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba BOUWWERKEN PAPELEU verzoekt met een aangetekende brief van 13 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

#### IV. FEITEN

Op 5 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een bestaande hoeve met bijgebouwen – de oprichting van een meergezinswoning met 24 appartementen en 24 open staanplaatsen”*.

De aanvraag betreft een project in de dorpskern van de deelgemeente Schendelbeke die gekenmerkt wordt door een aantal beschermde monumenten, zijnde de Sint-Amanduskerk, het ommuurd kerkhof en de pastorie, en een omringende kleinschalige dorpsbebouwing (1 à 2 bouwlagen) met inbegrip van onder meer de betrokken hoeve met bijgebouwen.

De nieuwe meergezinswoning (24 appartementen) wordt opgericht als halfopen bebouwing bestaande uit een gelijkvloerse verdieping, een verdieping en een dakvolume met hellend dak waarin twee dakverdiepingen worden ondergebracht. Iedere wooneenheid beschikt over een buitenruimte in de vorm van een tuintje/terras. In de tuinzone zullen 24 autostaanplaatsen, 2 fietsenbergingen en een ruimte voor afvalberging worden voorzien.

De hoeve met bijgebouwen is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en wordt hier als volgt beschreven:

“ ...

*Semi-gesloten hoeve ten westen van de kerk, op de hoek van de Dagmoedstraat. Open toegang ten zuidoosten. Dubbelbuis van één bouwlaag, zes traveeën onder zadeldak (nok parallel met straat, mechanische pannen), met kern uit de 18<sup>de</sup> eeuw. Verankerde, witgeschilderde voorgevel op gecementeerde plint. Beluikte steekboogvensters met arduinen lekdrempels, in witgeschilderde omlijstingen van (vermoedelijk gesinterde) baksteen met kwarthol beloop. Rondboogdeur in zwartgevoegde omlijsting van zandsteen met kwarthol beloop op ezelsoren, onder eenvoudig radvenster. Geprofileerde stucco-lijst in entablement. Gecementeerde verankerde linker zijgevel met aandak op schouderstukken; steunbeer. Verankerde rechter zijgevel met verlaagd linker aandak, bewaart muurvlechtingen; eenvoudig steekboog- en rechthoekig venster en oculus. Dienstgebouwen: deels aangepast in de 19de eeuw - eerste kwart 20ste eeuw, deels heropgebouwd en aangebouwd in het eerste kwart van de 20ste eeuw.*

...”

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 31 januari 1983 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 3/1 ‘Vissenhol - Hielaartstraat’, meer bepaald in een zone voor gesloten bebouwing, een zone voor alleenstaande achtergebouwen en een tuinzone.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer van de stad Geraardsbergen brengt op 17 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Intercommunale vereniging voor energieleveringen in Midden-Vlaanderen (Intergem) brengt op 26 april 2012 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 10 mei 2012 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

**Discipline bouwkundig erfgoed:**

*De aanvraag betreft de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en er als volgt wordt in omschreven: (...)*

*De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen en geeft een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle sites op het moment van de inventarisatie. Veel opgenomen items zijn referentiesites en overstijgen de middelmaat van de Vlaamse bebouwing of het behoud ervan is minstens van lokaal belang. Het goed in kwestie beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen.*

*Daarnaast zijn ook volgende erfgoedwaarden aanwezig en/of volgende elementen van belang:*

*De in oorsprong 18"-eeuwse lage woning in de dorpskern van Michelbeke vormt er nog een representatieve getuige van de historische dorpsbebouwing. De hoeve staat reeds aangeduid op de Ferrarriskaart (1777). Het langgerekte volume en de karakteristieke ordonnantie van de lijstgevel worden geaccentueerd door een decoratieve geprofileerde stuccolijst. Dit specifiek architecturaal voorkomen draagt bij tot het beeldbepalend karakter van dit vrij opvallend huis.*

*Het betreft bouwkundig erfgoed van lokaal belang dat van betekenis is voor de eigenheid van de oude dorpskern. Bovendien is door de ligging van de site, namelijk op de hoek met Dagmoedstraat, rechtover de als monument beschermd Sint-Amanduskerk met ommuurd kerkhof en de onmiddellijke omgeving van de als monument beschermde pastorie, zeer beeldbepalend.*

*Niettegenstaande dat de semigesloten hoeve haar vroegere landbouwfunctie niet meer vervult, lenen de huidige volumes er zich toe om te worden herbestemd. De woning kan steeds worden aangepast aan de huidige comforteisen.*

*De dorpskern van Schendelbeke wordt gekenmerkt door een parochiekerk met omringende kleinschalige dorpsbebouwing, bestaande uit 1 á 2 woonlagen, en een pastorie. Tot op heden is Schendelbeke nog één van de gaaf bewaarde landelijke dorpskernen.*

*Het voorliggende nieuwbouwproject, dat zich inschrijft als zeer landelijk, is veel te grootschalig en integreert zich helemaal niet in deze kleine landelijke dorpskern. De visuele impact ervan op de als monument beschermd Sint-Amanduskerk en de als monument beschermde pastorie zal groot zijn en zal het afbreuk doen aan de erfgoedwaarden van de beschermde monumenten en van de historische dorpskern.*

**Discipline archeologie:**

*Het projectgebied bevindt zich vlak tegenover de kerk van Schendelbeke in de oudste kern van het dorp. De hoeve die wordt afgebroken gaat terug tot één van de oudste hoevelocaties van het dorp en staat reeds aangeduid op Ferrarris. Gelet op deze prominente locatie in het dorp en de grote omvang van het project binnen de schaal van deze kleine dorpskern, is de kans reëel dat bij de realisatie ervan archeologische waarden worden aangetroffen. Resten van de oudste dorpsbewoning worden verwacht.*

*Artikel 5 van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium stelt:*

*Voor vergunningsaanvragen, ingediend volgens het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, die een invloed hebben op de ondergrond, is de vergunningverlenende overheid verplicht binnen de dertig dagen na ontvangst van het dossier advies in te winnen bij het agentschap. Deze brengt binnen de dertig dagen na ontvangst van de adviesaanvraag een advies uit dat bindend is voor zover het voorwaarden oplegt. Dit advies kan nadere voorwaarden opleggen en voorschriften bevatten ter bescherming van het archeologisch patrimonium. Bij ontstentenis van een binnen de voorgeschreven termijn verzonden advies wordt dit geacht gunstig te zijn.*

*Artikel 4 §2 van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium stelt:*

*De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden.*

*Wij vragen bijgevolg om onderstaande **bindende voorwaarden** in de stedenbouwkundige vergunning op te nemen:*

*- Alle werken met ingreep in de bodem dienen door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden voorafgegaan en dit in opdracht van de bouwheer, die de financiële lasten hiervoor draagt.*

*- De prospectie met ingreep in de bodem dient te voldoen aan bijzondere voorschriften. De bouwheer vraagt deze bijzondere voorschriften op bij Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.*

*- De archeologische prospectie met ingreep in de bodem, inclusief de rapportage, dient te worden uitgevoerd door een archeoloog conform artikel 12 of artikel 13 van het Besluit van de Vlaamse regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006.*

*- De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij de bevoegde administratie (Onroerend Erfgoed, Koning Albert II laan 19 bus 5, 1210 Brussel) conform artikel 15 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006. De bijzondere voorschriften worden aan deze prospectievergunning gekoppeld.*

*- De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat voorafgaand aan de werken op het terrein proefputten cfr. de bijzondere voorschriften dienen te worden gegraven tot op de diepte bepaald door de archeoloog.*

*- De archeologische prospectie met ingreep in de bodem behelst eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorschriften, binnen een redelijke termijn na het afronden van het onderzoek door de bouwheer aan Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan de bevoegde ambtenaar van Onroerend Erfgoed oordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.*

*- Indien daarentegen wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moeten er door de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen worden voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving.*

*Tot slot merken wij volledigheidshalve op dat het uitvoeren van het archeologisch vooronderzoek zoals opgelegd in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning*

*niet valt onder een reëel begin van uitvoering van deze vergunning. Dit heeft tot gevolg dat de stedenbouwkundige vergunning vervalt indien de vergunninghouder in afwachting van het archeologisch vooronderzoek niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van zijn bouwproject van start is gegaan binnen de twee jaar na de afgifte ervan.*

**Conclusie:**

*Gelet op de bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan. **Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg ongunstig.***

*De afweging erfgoed dient meegenomen te worden in de volledige beoordeling van deze bouwaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten. Hierbij moeten de **voorwaarden** zoals vooropgesteld vanuit het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium worden overgenomen (zie hierboven).*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen verleent op 4 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

*“...*

*Beoordeling van de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening*

*De bestaande bijgebouwen zijn sterk verouderd en bezitten geen bijzondere erfgoedwaarde zodat deze kunnen gesloopt worden. Het gebouw aan het Schendelbekeplein is een charmant hoevegebouw dat reeds sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de huidige comforteisen. Het College van Burgemeester en Schepenen is van oordeel dat dit gebouw nog een zekere erfgoedwaarde bezit. De nieuwbouw meergezinswoning zal echter een landelijk karakter hebben en het gebouw zal een vrij gangbaar stedenbouwkundig gabariet hebben dat geen afbreuk zal doen aan het karakter van de dorpskern. Het College van Burgemeester en Schepenen gaat dan ook akkoord om dit gebouw te slopen.*

*De aanvraag is conform met de voorschriften van het BPA Vissenhol. De verschillende woongelegenheden zijn voldoende ruim om een goede woonkwaliteit te kunnen bieden. De woongelegenheden kunnen beschikken over voldoende buitenruimte (tuin en/of terras) en er zal per woongelegheden 1 parkeerplaats voorzien worden.*

*De grootte van het perceel laat toe om het voorgestelde bouw- en woonprogramma te realiseren. Het terrein situeert zich in de dorpskern van de deelgemeente Schendelbeke, op wandelafstand van het station van Schendelbeke én in een omgeving waarin meerdere gebouwen met een dezelfde bestemming voorkomen zodat de bestemming van meergezinswoning hier zeker verantwoord is. De meergezinswoning zal qua vormgeving hedendaags zijn, het gebouw zal opgericht worden binnen een stedenbouwkundig gangbaar dwarsprofiel en zal zich op een kwalitatieve wijze in de omgeving integreren.*

*Screening belangrijke milieugevolgen*

*Het betrokken terrein is gelegen op een relevante afstand van een vogel- of habitatrichtlijngebied of enig ander relevant kwetsbaar gebied. De aanvraag is van die aard dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.*

### Integraal Waterbeheer

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater (GVA).

Het verkrijgen van deze stedenbouwkundige vergunning impliceert de toelating/vergunning om het afvalwater te mogen aansluiten op de openbare riolering. De eventuele werken die daarvoor nodig zijn aan het openbaar domein, moeten worden uitgevoerd door de VMW. De nodige werken op het eigen perceel dienen door de bouwheer te worden uitgevoerd. Gelieve indien nodig tijdig contact op te nemen met de VMW omtrent de technische mogelijkheden van de aansluiting en voor een kostenraming. De aansluitkosten zijn volledig ten laste van de aanvrager (bouwheer).

### Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 04/06/2012 HET VOLGENDE:**

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft vergunning af aan Bouwwerken Papeleu, met als adres Gote(Oph) 28, 9500 Geraardsbergen, voor de aanvraag met betrekking op een terrein met als adres Schendelbekeplein(Sch) 5, 9506 Schendelbeke (Geraardsbergen) en met als kadastrale omschrijving Geraardsbergen 7 Afd (Schendelbe), Sectie A, Nr(S) 1198c, 1224b, 1225a voor het afbreken van een bestaande hoeve met bijgebouwen en het oprichten van een meergezinswoning met 24 woongelegenheden en 24 open staanplaatsen. De aanvrager is ertoe verplicht het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- a) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.
- b) In geval van nieuwbouw dient de lijnstelling aangevraagd te worden bij de technische dienst van de stad Geraardsbergen, op het nummer 054/43.44.31 of 054/43.44.32. In toepassing van het gemeenteraadsbesluit van 09/10/2007 is elke privaatieve inname van het openbaar domein onderworpen aan een voorafgaande machtiging vanwege het stadsbestuur. Voor inlichtingen: Dienst Veiligheid en Verkeer, Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen - 054/43 44 35.
- d) Het advies van de Brandweer is stipt na te leven.
- e) De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Intergem voor elektriciteit en

voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. De teksten van deze reglementen zijn raadpleegbaar op de website(s) van de distributienetbeheerder(s) via [www.intergem.be](http://www.intergem.be)

f) Het deel archeologie in het advies van het Agentschap van Ruimte en Erfgoed, cel Onroerend Erfgoed is stipt na te leven.

g) Het woongebouw moet voldoen aan het Besluit van de V.E. dd. 18/09/1991 houdende het opleggen van minimum eisen inzake thermische isolatie

h) De voorwaarden en bepalingen van het BPA Vissenhol zijn stipt na te leven

i) De zichtbaar overblijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.

j) De bepalingen van de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater dienen stipt nageleefd te worden.

k) De werken te beperken tot deze in de aanvraag vermeld.

l) De voorwaarden en bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed zijn stipt na te leven.

m) De voorwaarden en bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid zijn stipt na te leven.

...

Onder meer de verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

## **2 Motivering**

### **2.1 De watertoets**

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van 3 hemelwaterputten van 15000 liter en één van 7500 liter.*

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

### **2.2 De toegankelijkheidstoets**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

### **2.3 De juridische aspecten**

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.*



*In de grafische legende van het BPA is zonenr. 69 – appartementen niet ingekleurd. Hieruit echter concluderen dat de 'gesloten woningbouw' zoals vermeld in het BPA dus geenszins kan verwijzen naar appartementen of meergezinswoningen is evenwel te kort door de bocht. Het stedenbouwkundig voorschrift spreekt niet van louter eengezinswoningen, wat bijvoorbeeld bij de zone voor open bebouwing wel het geval is. Het gegeven dat in gans het plangebied geen zone voor appartementen ingekleurd is, net zomin als in de legende, toont mee aan dat het niet de bedoeling was van de planner een specifieke zone voor appartementen in te kleuren, waar deze wel een standaard legende gebruikte.*

*Bijgevolg is de aanvraag op dit punt niet in strijd met het BPA voor wat betreft de bestemming.*

*Volgens het geldende BPA mag verder in de betreffende zone voor gesloten woningbouw (art.11), met als hoofdbestemming woningen en woongebouwen, de bouwdiepte op de verdieping max. 15m bedragen. Het aantal verdiepingen is op het plan aangeduid, namelijk max. 1 verdiep met hellend dak, waarbij een bouwlaag een normatieve hoogte heeft van 3 m. In de tuinzone (art. 16), met als hoofdbestemming privaat woongroen bij uitstek voorbehouden voor beplantingen en bezaaiingen, en als nevenbestemming bergplaatsen en garages, is een terreinbezetting van max. 20% en een oppervlakte van de gebouwen van max. 40 m<sup>2</sup> toegelaten.*

*Er wordt vastgesteld dat voorliggend project niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De meergezinswoning wordt opgericht binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen met nog 2 bouwlagen onder een hellend dak. Het BPA laat gebouwen met 1 verdieping toe. Het realiseren van 2 volwaardige bouwlagen in het dak is minstens strijdig met de geest van dit plan, dat voorzag in gebouwen op schaal van alle andere gebouwen in deze omgeving met slechts 1 verdieping, en niet met 3 zoals hier het geval is, ondanks dat er 2 in het dak ingewerkt zijn.*

*De bouwdiepte op de verdieping bedraagt lokaal tot 16,35 m, dit met inbegrip van geveluitbouwen en terrassen. Dit is aanzienlijk meer dan het toegelaten maximum van 15 m, wat ook bijdraagt tot de overstijging van de schaal van de omgeving.*

*De kroonlijsthoogte van het gebouw aan de achtergevel bedraagt deels 6 m, deels 8 m. De achtergevel Schendelbekeplein telt 3 volle bouwlagen, wat evenmin conform het bpa is.*

*In de tuinzone bedraagt de som van de oppervlakte van alle tuinhuisjes en fietsenbergingen samen ongeveer 79 m<sup>2</sup>. Hiervan zijn er evenwel enkele gelegen in de zone voor gesloten bebouwing. Op dit punt is de aanvraag niet strijdig met het geldende plan.*

*Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt: "In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex*

*3° het aantal bouwlagen."*

*De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat geen toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1 kan gemaakt worden.*

*Artikel 4.4.1. §1 vermeldt overigens expliciet dat een afwijking voor wat betreft de bestemming en het aantal bouwlagen niet mogelijk is. Bijgevolg valt het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling.*

## **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Het ongunstig advies verleend door het Agentschap Onroerend Erfgoed waarin wordt gesteld dat het betrokken goed nog voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak, kan worden bijgetreden. Door de sloop zou een deel van het beeldbepalend bouwkundig erfgoed van de gemeente, rechtover de als monument beschermde Sint-Amanduskerk en de pastorie onherroepelijk verloren gaan.*

*Hetgeen hier voorgesteld overstijgt door allerhande kunstgrepen, waaronder een gedeeltelijk afgeknot hellend dak en de grotere bouwdiepte op de verdieping, qua schaal aanzienlijk de schaal van deze omgeving, wat geen goede evolutie is. Er kan niet ontkend worden dat het voorliggend nieuwbouwproject veel te grootschalig is en zich helemaal niet integreert in deze kleine landelijke dorpskern. De visuele impact ervan op het omliggende straatbeeld zal te groot zijn en afbreuk doen aan de erfgoedwaarden van de beschermde monumenten en van de historische dorpskern.*

*Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de nieuwbouw zich op een kwalitatieve wijze in de omgeving zal integreren omdat het zal worden opgericht binnen een stedenbouwkundig gangbaar dwarsprofiel of gabariet.*

*Dit standpunt wordt evenwel niet bijgetreden : het hier voorgesteld gabariet is binnen deze omgeving niet gangbaar, mogelijks wel in meer stedelijke kernen. Binnen de kleinschalige dorpskern van Schendelbeke die mede gevormd wordt door een aantal monumenten met hoge erfgoedwaarden, dient met respect voor de bestaande omgeving gebouwd te worden, wat hier niet het geval is.*

*De hier voorgestelde oplossing voor het parkeren, waarvoor het grootste deel van de achtertuin opgeofferd wordt, is onvoldoende uitgewerkt en bezwaarlijk kwalitatief te noemen. Langs de noordelijke zijde van het terrein is een wandelweg voorzien, conform de bepalingen van het bpa met aanpalend een 4 m brede strook die aangeduid is als bouwvrij, maar als enige toegang tot het achterliggend parkeergebeuren zal gebruikt worden als op- en afrit. Omtrent deze 2 wegen ontbreken verdere gegevens. Het aanleggen van de zijstrook als oprit naar de 19 achterliggende parkeerplaatsen laat geen ruimte meer om langs die zijde nog over te gaan tot een kwalitatieve inpassing in deze omgeving.*

*Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat alsnog een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*Er dient geconcludeerd dat de ontwerper er niet is in geslaagd het beoogde bouwprogramma op een voor deze plek ruimtelijk kwalitatieve manier ingepast te krijgen op dit perceel.*

*Een nieuw ontwerp, op te maken conform de bepalingen van het BPA, en op schaal van de omgeving, met reminiscenties ernaar, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.*

...

Na de hoorzitting van 25 september 2012 beslist de verwerende partij op 25 oktober 2012 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## **2. Motivering**

### **2.1 De watertoets**

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van 3 hemelwaterputten van 15000 liter en één van 7500 liter.*

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

### **2.2 De toegankelijkheidstoets**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

### **2.3 De juridische aspecten**

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.*

*In de grafische legende van het BPA is zonenr. 69 – appartementen niet ingekleurd. Hieruit echter concluderen dat de 'gesloten woningbouw' zoals vermeld in het BPA dus geenszins kan verwijzen naar appartementen of meergezinswoningen is evenwel te kort door de bocht. Het stedenbouwkundig voorschrift spreekt niet van louter eengezinswoningen, wat bijvoorbeeld bij de zone voor open bebouwing wel het geval is. Het gegeven dat in gans het plangebied geen zone voor appartementen ingekleurd is, net zomin als in de legende, toont mee aan dat het niet de bedoeling was van de planner een specifieke zone voor appartementen in te kleuren, waar deze wel een standaard legende gebruikte.*

*Bijgevolg is de aanvraag op dit punt niet in strijd met het BPA voor wat betreft de bestemming.*

*Volgens het geldende BPA mag verder in de betreffende zone voor gesloten woningbouw (art.11), met als hoofdbestemming woningen en woongebouwen, de bouwdiepte op de verdieping max. 15m bedragen. Het aantal verdiepingen is op het plan aangeduid, namelijk max. 1 verdiep met hellend dak, waarbij een bouwlaag een normatieve hoogte heeft van 3 m. In de tuinzone (art. 16), met als hoofdbestemming privaat woongroen bij uitstek voorbehouden voor beplantingen en bezaaiingen, en als nevenbestemming bergplaatsen en garages, is een terreinbezetting van max. 20% en een oppervlakte van de gebouwen van max. 40 m<sup>2</sup> toegelaten.*

*De bouwdiepte op de verdieping is conform het bpa, dat bepaalt dat die diepte moet gemeten worden tussen het voorste voorgevelvlak tot de achterste achtergevel. De uitbouwen en de terrassen dienen te worden beschouwd als constructie-eenheden, bijkomend aan de bouwdiepte, zodat deze geen reden vormen om het gevraagde als strijdig met het bpa te beschouwen.*

*Wat het aantal bouwlagen betreft wordt in het bpa gesteld dat maximum 1 verdiep met hellend dak kan toegelaten worden, dit is het gelijkvloers en het verdiep met daarbovenop het dakvolume.*

*Er staat niet gestipuleerd of er al dan niet meerdere bouwlagen in het dak mogen aanwezig zijn. Het realiseren van meerdere lagen in een dakvolume vormt geen uitzondering, zodat dit niet expliciet in een planvoorschrift moet opgenomen zijn om toelaatbaar te zijn. Het realiseren van meerdere lagen in het dakvolume resulteert daarenboven in zuinig ruimtegebruik.*

*Gelet op de recente ontwikkelingen in deze omgeving, dewelke ook binnen dit bpa gelegen zijn, aanvaardt het college van burgemeester en schepenen duidelijk meerdere lagen in het dak. Er is dan ook geen reden om dit hier niet toe te laten, dit zou ingaan tegen het gelijkheidsbeginsel.*

*In de tuinzone bedraagt de som van de oppervlakte van alle tuinhuisjes en fietsenbergingen samen ongeveer 79 m<sup>2</sup>. Hiervan zijn er evenwel enkele gelegen in de zone voor gesloten bebouwing. Op dit punt is de aanvraag evenmin strijdig met het geldende plan.*

#### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Het ongunstig advies verleend door het Agentschap Onroerend Erfgoed waarin wordt gesteld dat het betrokken goed nog voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak, wordt niet bijgetreden. Door de sloop gaat weliswaar een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente, rechtover de als monument beschermde Sint-Amanduskerk en de pastorie, verloren, doch op deze plek kan niet kernversterkend gewerkt worden met behoud van deze gebouwen. De bestaande gebouwen zijn niet van een dusdanige schoonheidswaarde dat de sloop zou resulteren in een onaanvaardbaar verlies, en bevinden zich in een dusdanige toestand dat het herbestemmen ervan geen realistische optie is, noch was.*

*Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de nieuwbouw zich op een kwalitatieve wijze in de omgeving zal integreren. Dit standpunt wordt bijgetreden : het betreft hier een kwalitatief verdichtingsproject dat zuinig omgaat met de beschikbare ruimte op dit hoekperceel.*

*Binnen deze kleinschalige dorpskern van Schendelbeke die mede gevormd wordt door een aantal monumenten met hoge erfgoedwaarden, vormt voorliggend project een kwalitatief kernversterkend element. Enkel door het realiseren van dergelijke vernieuwingsprojecten kunnen dergelijke kernen leefbaar gehouden worden.*

*Mits de circulatie aangepast wordt conform het tijdens de procedure ingediend beperkt aangepast circulatie- en inplantingsplan zullen er zich op vlak van verkeersafwikkeling geen problemen stellen.*

*Er dient geconcludeerd dat de ontwerper er is in geslaagd het beoogde bouwprogramma op een voor deze plek ruimtelijk kwalitatieve manier ingepast te krijgen op dit perceel.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de beroepen gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Evenwel kan de stedenbouwkundige vergunning worden verleend volgens de ingediende plannen, beperkt gewijzigd voor wat betreft het circulatie en inplantingsplan.*

## 3. **Besluit**

Artikel 1: *De beroepen ingesteld door de heer Hugo Van Laethem, vzw Diocesaan Schoolcomité Denderstreek Zuid Geraardsbergen, Bisdom Gent Kerkfabriek Sint-Amandus en Onroerend Erfgoed, zijnde derden, worden gedeeltelijk ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens de ingediende plannen, beperkt gewijzigd voor wat betreft het circulatie en inplantingsplan. Het advies van de brandweer is na te leven.*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

*De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

## 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 – Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.4, 4.7.16 en 4.3.1, §1, 1° VCRO; van de artikelen 2 en 3 van de van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; en van het zorgvuldigheidsbeginsel, de zorgplicht en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij overweegt wat het eerste onderdeel betreft als volgt:

“  
...

### Eerste onderdeel

*Uit het advies van Onroerend Erfgoed (discipline bouwkundig erfgoed) blijkt nadrukkelijk dat in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen het beleidsveld van Onroerend Erfgoed, het aangevraagde (hier de sloop en een grootschalige nieuwbouw) onwenselijk is.*

*Het advies van Onroerend Erfgoed is een verplicht in te winnen advies, vanuit 3 oogpunten (zie hierboven).*

...

*De deputatie stelt dat door de sloop een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente, rechtover de als monument beschermde Sint-Amanduskerk en de pastorie, verloren gaat, maar dat de bestaande gebouwen niet van dusdanige schoonheidswaarde zijn dat de sloop een onaanvaardbaar verlies zou meebrengen. Bovendien zou het herbestemmen geen realistische optie zijn of geweest zijn.*

*De deputatie gaat derhalve op geen enkele wijze in op de erfgoedwaarden van de hoeve en motiveert dus geenszins waarom die volgens haar verloren zouden mogen gaan. Zij beperkt zich tot de schoonheidswaarde van de hoeve, wat uiteraard geenszins hetzelfde is.*

*Helemaal gaat de deputatie voorbij aan erfgoedwaarden van de beschermde monumenten binnen het gezichtsveld van het project.*

*Nochtans blijken deze erfgoedwaarden duidelijk uit de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, uit de beschermingsbesluiten, én uit het advies en het beroepschrift van Onroerend Erfgoed. Hieruit blijkt dat het verlies ervan wel onherroepelijk en onaanvaardbaar is. Door de uitvoering van het vergunde project zal ernstige schade aan deze erfgoedwaarden, alsook aan de gaaf bewaarde landelijke dorpskern van Schendelbeke, worden toegebracht.*

*De deputatie verwijst bij de beschrijving van de omgeving en het project door de deputatie weliswaar uitdrukkelijk naar de erfgoedwaarden, naar specifiek architecturaal voorkomen en dus het beeldbepalend karakter van het huis én tevens naar de “zeer beeldbepalende” ligging van de site (“namelijk op de hoek van de Dagmoedstraat, rechtover de als monument beschermde Sint-Amanduskerk met ommuurd kerkhof en de onmiddellijke omgeving van de als monument beschermde pastorie”).*

*Ze staat echter bij de beoordeling van de aanvraag (onder goede ruimtelijke ordening) op geen enkele wijze stil bij de door haarzelf aangewezen erfgoedwaarden, die onherroepelijk zullen verloren gaan door de sloop van de hoeve en de oprichting van een grootschalige nieuwbouw.*

*In het advies van Onroerend Erfgoed, alsook het beroepschrift bij de deputatie wordt nochtans uitdrukkelijk aangevoerd dat de sloop van het gebouw afbreuk zal doen aan de erfgoedwaarden van de beschermde monumenten en de historische dorpskern, waardoor Schendelbeke één van de gaaf bewaarden landelijke dorpskernen is. Dit wordt eveneens uitdrukkelijk aangenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*De deputatie betreft de erfgoedwaarden van het gebouw zelf en van de bedoelde monumenten (Sint-Amanduskerk en pastorie) niet in de beoordeling.*

*Door de vergunning zal, door de verschijningsvorm en het volume van het nieuwbouwproject, de historisch gegroeide context verdwijnen, en de erfgoedwaarden van de beschermde monumenten ernstige schade toebrengen.*

*De deputatie motiveert niet waarom hieraan zou kunnen worden voorbijgegaan.*

*Gelet op de duidelijk andersluidende adviezen diende de formele motivering nochtans strenger te gebeuren en dus concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aan te geven die haar de van deze adviezen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen.*

*...*

*De formele en materiële motiveringsverplichting, afzonderlijk genomen en samen met de zorgplicht, alsook artikel 4.3.4. VCRO worden geschonden door het bestreden besluit.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat bij de voorbereiding en bij het nemen van een besluit alle relevante factoren en omstandigheden moeten worden afgewogen (R.v.St. 27 april 2004, R.W. 2006-07, 1359.)*

*...*

*Het bestreden besluit miskent duidelijk dit zorgvuldigheidsbeginsel nu de bestreden beslissing op geen enkel punt de erfgoedwaarden van het gebouw en de omgeving (beschermde monumenten) bij haar beoordeling betreft.*

*..."*

## 2.

De verwerende partij antwoordt wat het eerste onderdeel betreft als volgt:

*" ...*

*Wat het eerste onderdeel betreft, stelt verzoeker dat de deputatie voorbijgaat aan de erfgoedwaarden van de hoeve en meer in het bijzonder het advies van Onroerend Erfgoed en de bestreden beslissing bijgevolg een schending betekent van de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat de mogelijkheid bestaat tot het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.*

*Het advies van Onroerend Erfgoed is geen bindend advies, zodat het ongunstig advies niet gevolgd moet worden en de deputatie hieraan mag voorbijgaan, in tegenstelling tot wat verzoeker beweert. De deputatie heeft dit advies om de volgende redenen niet bijgetreden (stuk 14, p. 7):*

*...*

*Uit de hierboven aangehaalde motivering blijkt dat de deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de erfgoedwaarde van het kwestieuze gebouw en de omliggende monumenten. In de bestreden beslissing heeft de deputatie zorgvuldig onderzocht of het behoud van dit gebouw en het herbestemmen ervan opportuun is voor deze dorpskern. De deputatie heeft geoordeeld dat door de sloop een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente weliswaar verloren zal gaan, maar dat het behoud ervan niet kan bijdragen tot de kernversterking van het dorp. Gelet op de beperkte schoonheidswaarde van het gebouw, heeft de deputatie in alle redelijkheid beslist dat de sloop niet onaanvaardbaar is.*

*Deze motivering geeft duidelijk de redenen weer waarom de deputatie is afgeweken van het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en is dan ook afdoende om de beslissing te ondersteunen.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt wat het eerste onderdeel betreft hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Repliek m.b.t. het eerste onderdeel: schending van artikel 4.3.4 VCRO en de zorgplicht*

*...*

*Wat de onroerend erfgoedtoets betreft, kan Tussenkomende Partij verwijzen naar artikel 12/2 van Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (hierna het “Decreet van 3 maart 1976”) dat bepaalt:*

*...*

*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 handavingsbeleid (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 worden afgeleid dat een afweging dient te worden gemaakt door de vergunningverlenende overheid waarbij de aanwezige erfgoedwaarden worden afgewogen tegenover het belang van het voorziene project.*

*...*

*In casu heeft Verwerende Partij zich, in navolging van de rechtspraak van uw Raad, wel degelijk een eigen opvatting gevormd waarbij zij een afweging heeft gemaakt tussen de onroerend-erfgoedwaarde, enerzijds, en de andere doelstellingen en belangen die gekoppeld zijn aan de vergunningsaanvraag, anderzijds.*

*Verwerende Partij stelt in de Bestreden Beslissing immers zeer nadrukkelijk:*

*...*

*Verwerende Partij is aldus van oordeel dat het behoud van de gebouwen in casu zou beletten dat kernversterkend wordt gewerkt en dat de gebouwen niet van een dusdanige schoonheidswaarde zijn dat de sloop zou resulteren in een onaanvaardbaar verlies. Verwerende Partij verwijst hierbij expliciet naar de als monument beschermde Sint-Amanduskerk en de pastorie en betreft deze beschermde monumenten aldus bij de vorming van haar oordeel.*

*Hierbij kan ook verwezen worden naar de beoordeling van uw Raad in het arrest van 12 mei 2015 met nr. S/2015/0055 waarin wordt gesteld dat de Verzoekende Partij op geen enkele wijze aangeeft binnen haar overheidstaak initiatieven te hebben genomen of te zullen nemen om, naast de Sint-Amanduskerk, het kerkhof en de pastorie, die reeds als monument beschermd zijn, ook de dorpskern van Schendelbeke als dorpsgezicht, of minstens de hoeve met eventueel de bijgebouwen als monument te willen beschermen. Bovendien bewijst geen edele van de bijgebrachte bestemmingsbesluiten, noch het uittreksel uit de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, naar het (al dan niet) beschermenswaardig karakter van de dorpskern als ensemble, in het bijzonder de kleinschalige dorpsbebouwing, inclusief de hoeve, die de kerk, het ommuurd kerkhof en de pastorie omringt.*



*Verwerende Partij voegt hieraan toe dat de gebouwen zich in een dusdanige staat bevinden dat het herbestemmen ervan geen realistische optie is.*

*Tussenkomen de Partij verwijst hieromtrent naar de hoger vermelde offerte van DOMUS ARTE (stuk 6), dewelke zij aan Verwerende Partij, in het kader van door Verzoekende Partij bij Verwerende Partij ingestelde beroep, had voorgelegd en waaruit onmiskenbaar bleek dat het renoveren en herbestemmen van het Onroerend Goed zowel op economisch als op bouwtechnisch vlak volstrekt onhaalbaar waren.*

*Tussenkomen de Partij stelt dan ook vast dat Verwerende Partij alle mogelijke elementen op zorgvuldige wijze heeft afgetoetst en in haar beoordeling heeft betrokken, waarbij haar overwegingen werden weergegeven in de Bestreden Beslissing.*

*Waar Verzoekende Partij verwijst naar artikel 4.3.4 VCRO lijkt zij ten onrechte van oordeel te zijn dat het feit dat zij het Onroerend Goed erfgoedwaarden toedicht, zo goed als automatisch impliceert dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag tot sloop en herontwikkeling van het Onroerend Goed diende te weigeren, quod non. Artikel 4.3.4 VCRO schrijft voor dat een vergunning kan worden geweigerd ingeval van een negatief verplicht in te winnen advies doch verplicht een vergunningverlenende overheid geenszins de vergunning op die basis te weigeren.*

*Verwerende Partij heeft in alle redelijkheid en zorgvuldigheid alle elementen ten opzichte van elkaar afgewogen en heeft haar motieven hieromtrent in de Bestreden Beslissing uiteengezet.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Eerste onderdeel*

*...*

*Ten onrechte verwijst de tussenkomende partij naar het schorsingsarrest nr. S/2015/0055 van uw Raad van 12 mei 2015.*

*Uw Raad sprak zich in dit arrest enkel uit over het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*De tussenkomende partij kan niet met goed gevolg de overwegingen die in dit verband werden gemaakt, transponeren naar de gegrondheid van het middel.*

*Er dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen het in de schorsingsprocedure aan te tonen moeilijk te herstellen ernstig nadeel en de gegrondheid van het middel.*

*Dit wordt ook met zoveel woorden aangegeven in het schorsingsarrest van 12 mei 2015 (randnummer 3, p.17 en randnummer 4, p. 18)).*

*...”*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij heeft conform artikel 4.7.16, §1 VCRO een verplicht in te winnen ongunstig advies uitgebracht met betrekking tot het aangevraagde dat middels de bestreden beslissing wordt vergund. Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO verwijst voor de gevolgen van dit negatief advies naar artikel 4.3.4 VCRO, dat bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd wanneer uit het verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij adviseert ongunstig over de sloop. De verzoekende partij wijst er vooreerst op dat de hoeve nog steeds beantwoordt aan de omschrijving waarmee het in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgenomen. De verzoekende partij stelt verder dat er nog voldoende erfgoedwaarden aanwezig zijn. De hoeve stond reeds aangeduid op de Ferrarriskaart van 1777.

Het architecturaal voorkomen van de hoeve draagt volgens de verzoekende partij bij tot het beeldbepalende karakter van dit opvallende huis. De verzoekende partij stelt dat de hoeve bouwkundig erfgoed van lokaal belang is die van betekenis is voor de eigenheid van de oude dorpskern.

Bovendien is de ligging van de site, rechtover de als monument beschermde Sint-Amanduskerk en in de onmiddellijke omgeving van de beschermde pastorie, zeer beeldbepalend. Hoewel de hoeve haar landbouwfunctie niet meer vervult, lenen de volumes zich volgens de verzoekende partij tot herbestemming. De hoeve kan, nog volgens de verzoekende partij, aangepast worden aan de huidige comforteisen.

2.

De Raad merkt vooreerst op dat de verwerende partij, in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is op elk argument van de verzoekende partij te antwoorden. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij duidelijk de redenen vermeldt, die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten duidelijk en afdoende weergeven waarom de bevoegde overheid de beslissing neemt.

De verwerende partij beschikt, als vergunningverlenend bestuursorgaan, over een discretionaire bevoegdheid bij haar beoordeling over de eisen met betrekking tot het in stand houden van de tabaksfabriek. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.

3.1

De verwerende partij wijst in het onderdeel van de bestreden beslissing aangaande “de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” op de tot op heden gaaf bewaarde landelijke dorpskern van Schendelbeke. De verwerende partij verwijst tevens naar de opname van de hoeve in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en stelt hierbij dat het goed nog steeds beantwoordt aan de beschrijving waarmee het is opgenomen in de inventaris. Volgens de

verwerende partij vormt de hoeve nog een representatieve getuige van de historische dorpsbebouwing. De verwerende partij stelt dat het langgerekte volume en de karakteristieke ordonnantie van de lijstgevel worden geaccentueerd door een decoratieve geprofileerde stuccolijst. Dit architecturaal voorkomen zorgt voor het beeldbepalend karakter van dit opvallend huis. De verwerende partij overweegt ten slotte dat door de ligging rechtover de als monument beschermde Sint-Amanduskerk en in de onmiddellijke omgeving van de als monument beschermde pastorie, de hoeve zeer beeldbepalend is.

### 3.2

In het onderdeel aangaande goede ruimtelijke ordening treedt de verwerende partij het ongunstige advies van de verzoekende partij echter niet bij, en overweegt zij als volgt:

“ ...

*Het ongunstig advies verleend door het Agentschap Onroerend Erfgoed waarin wordt gesteld dat het betrokken goed nog voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak, wordt niet bijgetreden. Door de sloop gaat weliswaar een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente, rechtover de als monument beschermde Sint-Amanduskerk en de pastorie, verloren, doch op deze plek kan niet kernversterkend gewerkt worden met behoud van deze gebouwen. De bestaande gebouwen zijn niet van een dusdanige schoonheidswaarde dat de sloop zou resulteren in een onaanvaardbaar verlies, en bevinden zich in een dusdanige toestand dat het herbestemmen ervan geen realistische optie is, noch was.*

...”

### 4.

Er wordt niet betwist dat de hoeve een beeldbepalend karakter heeft. Zowel de verzoekende partij, in haar ongunstige advies, als de verwerende partij, in de beschrijving van de aanvraag, komen tot deze vaststelling.

De Raad oordeelt dat de motivering in de bestreden beslissing in redelijkheid niet kan aangemerkt worden als afdoende en zorgvuldig. Zowel de verzoekende partij, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hebben de aanvraag immers ongunstig geadviseerd gelet op de erfgoedwaarde van de hoeve. Zowel in het advies van de verzoekende partij als dat van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt bovendien gewezen op het beeldbepalende karakter van de hoeve en op het gegeven dat de hoeve over voldoende erfgoedwaarde beschikt waardoor in termen van behoud moet worden gedacht. Gelet op deze negatieve adviezen diende de verwerende partij de bestreden beslissing des te zorgvuldiger te motiveren.

Voorgaande vaststelling klemmt des te meer nu de Raad vaststelt dat ook de verwerende partij in het onderdeel over de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project van oordeel is dat de hoeve wel degelijk een beeldbepalend karakter heeft. Zij ontleent dit beeldbepalend karakter aan het architecturaal voorkomen van de hoeve en aan de ligging rechtover de als monument beschermde Sint-Amanduskerk, evenals de ligging in de onmiddellijke nabijheid van de als monument beschermde pastorie.

Wanneer de verwerende partij vervolgens in het onderdeel van de bestreden beslissing betreffende de goede ruimtelijke ordening het beeldbepalende karakter van de hoeve negeert en stelt dat de hoeve geen dusdanige schoonheidswaarde bezit die de sloop onaanvaardbaar maakt, oordeelt de Raad dat een dergelijke motivering allerminst kan volstaan. De verwerende partij motiveert immers niet waarom zij het negatieve advies van de verzoekende partij niet bijtreedt en gaat volledig voorbij aan de erfgoedwaarden van de hoeve en doet hieromtrent geen enkele overweging over gelden.

De verwerende partij voert enkel aan dat zij het negatieve advies niet bijtreedt omdat op deze plek niet “kernversterkend” kan gewerkt worden met het behoud van de hoeve. Deze motivering kan echter bezwaarlijk aanzien worden als een afdoende en zorgvuldige weerlegging van het negatieve advies van de verzoekende partij. Wanneer de verwerende partij voorts nog stelt dat de schoonheidswaarde van de gebouwen niet dermate hoog is zodat de sloop aanvaardbaar is, dan kan dit niet aanzien worden als een zorgvuldige en afdoende motivering om de sloop toe te staan van de beeldbepalende hoeve. Dit klemmt des te meer omdat de verwerende partij de erfgoedwaarde en het beeldbepalende karakter van de hoeve zelf ook heeft benadrukt in de bestreden beslissing zodat het geheel van de overwegingen waarop de bestreden beslissing steunt intern tegenstrijdig lijken.

De motivering van de verwerende partij gaat niet concreet in op de erfgoedwaarden en het beeldbepalende karakter van de hoeve. De verwerende partij maakt de erfgoedwaarde echter volledig ondergeschikt aan de schoonheidswaarde. De motivering kan dan ook niet volstaan om de sloop van de hoeve in redelijkheid te verantwoorden.

5.

Het (eerste onderdeel van het) enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba BOUWWERKEN PAPELEU is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van een bestaande hoeve met bijgebouwen en het oprichten van een meergezinswoning met 24 woongelegenheden en 24 staanplaatsen op de percelen gelegen te Schendelbeke (deelgemeente Geraardsbergen), Schendelbekeplein 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A met perceelnummers 1198c, 1224b en 1225a.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                    voorzitter van de derde kamer,  
   met bijstand van

Lieselotte JOPPEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER