

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0501
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0277/SA/0271

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de stad ZINGEM2. de gemeente ZINGEM, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de bvba BYGGA vertegenwoordigd door Dirk MARTENS met woonplaatskeuze te 9750 Zingem, Galgestraat 7

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 16 juli 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van entiteiten voor zelfstandig wonen op de percelen gelegen te 9750 Zingem, Ouwegemstraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 1192C en 1193D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 maart 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 13 mei 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 23 juni 2015 met nummer S/2015/0074 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

Advocaat Tom HUYGENS loco Advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. De heer Dirk MARTENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 21 maart 2014 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de Pastorie Ouwegem – Bouwen van entiteiten voor zelfstandig wonen*” op de percelen gelegen te 9750 Zingem, Ouwegemstraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 1192C en 1193D.

In de toelichtingsnota bij de aanvraag wordt het voorwerp als volgt omschreven:

“ ...

Dit dossier omvat de vergunningsaanvraag voor de renovatie en uitbreiding van de voormalige pastoriwoning tot 9 entiteiten voor zelfstandig wonen. De bouwvallige en niet-waardevolle bijgebouwen aan de noordzijde (kant pastorietaan) worden afgebroken waardoor het oorspronkelijk pastoriegebouw beter tot zijn recht komt. In de bestaande pastorie worden 3 woonentiteiten ingericht. De uitbreiding geeft onderdak aan 6 woonentiteiten met zicht op een groen landschap van de pastorietaan.

De bestaande bijgebouwen aan de zuidzijde (kant kerk) zullen worden ingericht als fietsenberging en tellerlokaal + afvalberging.

De oude parochiezaal (voormalige zondagsschooltje, verbouwd tot toneelzaal) blijft integraal behouden evenals het poortgebouwtje (inkomportaal) van de pastorie. Aan de straatzijde wordt een parkeerzone voorzien voor 9 auto's, wat meer dan voldoende is voor entiteiten voor zelfstandig wonen.

...”

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Een eerste openbaar onderzoek wordt georganiseerd van 11 april 2014 tot en met 13 mei 2014.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 25 april 2014 een ongunstig advies uit.

Lopende de vergunningsprocedure dient de tussenkomende partij gewijzigde bouwplannen in, ten einde tegemoet te komen aan de opmerkingen en bezwaren gemaakt tijdens het eerste openbaar onderzoek.

Een tweede openbaar onderzoek wordt georganiseerd van 15 mei 2014 tot en met 17 juni 2014. In totaal worden er achttien bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 2 juni 2014, naar aanleiding van de gewijzigde plannen, opnieuw een ongunstig advies uit. Dit advies luidt als volgt:

“ ...

De werken hebben betrekking op een pand gelegen op het perceel palend aan het beschermde monument: De Sint-Jan-de-Doperkerk (Ouwegem), werd in twee fasen beschermd als monument, in 28 december 1936 bij K.B.: de toren van kerk, en bij Ministerieel besluit van 1 augustus 1986 wordt de bescherming uitgebreid tot de hele kerk. De kerk werd beschermd wegens zijn historische en artistieke waarde.

...

De aangevraagde werken hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument omdat:

Ten noorden van de kerk en het omringende kerkhof bevindt zich de oude pastorie. Deze pastorie werd eveneens opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en er als volgt wordt in omschreven:

Nr. 3. Pastorie. Ingeplant ten N. van het kerkhof, achterin een ommuurde beboomde tuin aan de straatbocht waardoor een driehoekig pleintje ontstond ervoor. Toegankelijk via een poortgebouwtje onder zadeldak (n ⊥ straat) met korfboogdeur en bekronende nis met O.-L. -Vrouwebeeldje en kruis van ca. 1910. Tweede deur in N. -kerkhofmuur.

Dubbelhuis met oude kern, aangepast in XIX B en huidig voorkomen van ca. 1910, vier trav. en twee bouwl. onder zadeldak (pannen, n // straat) met r. aangebouwde, iets vooruitgeschoven trav. met twee bouwl. onder lessenaarsdak en in L-vorm aansluitende dienstvleugel met garage onder zadeldak (pannen, n ⊥ straat). Beraapt thans beigegeschilderde voorgevel met rechth. vensters op arduinen dorpels, bewaard houtwerk uit XIX B en persiennes. Rechth. deur met bovenlicht. Beraapte r. zijtrav. en achtergevel met nieuw bakstenen parement en nieuwe vensters.

Het is deze pastorie met omliggende tuin dat onderwerp uitmaakt van deze aanvraag. Eveneens te noorden van de kerk en het kerkhof, ten oosten van het perceel van de pastorie, is nog een pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en is als volgt omschreven:

Het voormalig zondagsschooltje, later toneelzaal. (Haaks op de straat ingeplant gebouw ten N. van het hoger gelegen kerkhof met arduinen trap (6 tr.) met zware leuningen palend aan de zijgevel. Voorgevel uitziend op het driehoekig pleintje voor de pastorie.

Bakstenen gebouw in L-vorm, zes en één trav. onder zadeldak (leien, n[⊥] straat) in kern opklimmend tot jaren 1850, in XX A uitgebreid tot huidige vorm en afgewerkt met zijtrapgevels. Voorgevel met rondboogdeuren en vensters met ijzeren roedeverdeling, arduinen dorpels.

Algemeen kan dus gesteld worden dat er zich t.h.v. de hoek tussen Ouwegemstraat en de Ouwegemsesteenweg een concentratie van erfgoedwaarden bevindt. De visuele, functionele en historische link tussen pastorijskerk en zondagsschool is evident. De kerk, pastorijskerk en zondagsschool kunnen dus contextueel als één geheel worden beschouwd.

De aanvraag behelst volgende ingrepen:

Het voorgesteld project omvat het bouwen van 9 wooneenheden op de site van de pastorijskerk, vormgegeven met drie nieuwbouwwolumes van twee bouwlagen die het pastorijsgebouw tweezijdig insluiten, alsook het verbouwen van de pastorijskerk zelf. Het project wordt opgesplitst in 2 fasen. Deze aanvraag behelst enkel fase 1.

In de eerste fase wordt het pastorijsgebouw volledig uitgehold en krijgt een nieuwe invulling die geen enkele relatie heeft met de ordonnantie van de (te behouden?) gevels. De achtergevel wordt deels gesloopt en vervangen door een nieuwe gevel waartegen een drie-lagige circulatietoren wordt aangebouwd.

Bijkomend wordt deze circulatietoren d.m.v. een passerelle verbonden met een nieuwbouw die zich zijdelings van de pastorijskerk bevindt. Dit nieuwe volume wordt op amper 2,5 m van de pastorijskerk ingeplant wat zowel de leefbaarheid van de pastorijskerk als deze van de nieuwbouwwoningen beknoot.

Ondanks dat fase 2 geen deel uitmaakt van deze aanvraag, wil Onroerend Erfgoed deze bijkomend adviseren, gezien fase 1 en 2 als een totaalproject beschouwd worden: In tweede fase wordt, haaks op de zijdelingse nieuwbouw en in verbinding met de circulatietoren, een tweede nieuwbouwwolume geconstrueerd. Hierdoor wordt de oorspronkelijke, ommuurde site van de pastorijskerk - met vrij open karakter - voor het grootste deel volgebouwd.

Spijts het behoud van het zondagsschooltje en de ommuring aan straatzijde denken wij dat de geplande ingrepen de erfgoedwaarde van de pastorijs-site - en dus ook de volledige contextuele site van kerk, pastorijskerk en zondagsschooltje - zullen devalueren.

De problemen ten gevolge van de aanzienlijke capaciteitsverhoging op de site (parkeren, brandtoegankelijkheid, vuilnisophaling...) worden verder niet toegelicht, hoewel deze volgens ons agentschap zeker aan de orde zijn.

Gelet op hogervermelde vaststellingen kan besloten worden dat de huidige context met kerk, pastorijskerk en zondagsschooltje genoeg erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud, herstel en restauratie.

Deze site leent zich niet voor het voorgestelde, veel te zware bouwprogramma. Eventuele uitbreidingen kunnen uit erfgoed oogpunt slechts overwogen worden om de componenten met erfgoedwaarde te vrijwaren van storende ingrepen, zoals technische ruimtes, badkamers, keukens,... die nodig zijn om de gebouwen te voorzien van hedendaags comfort. Een capaciteitsuitbreiding, zoals voorgesteld, is uit erfgoed oogpunt echter niet wenselijk omdat zij enerzijds de hiërarchie tussen de verschillende componenten (kerk, pastorie, zondagsschool en openruimte) verstoort en anderzijds de leesbaarheid (herkenbaarheid) van deze componenten vertroebelt.

Daarom wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd..."

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 juli 2014 een ongunstig advies.

De eerste verzoekende partij weigert op 17 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

"...

Behandeling bezwaarschriften ingediend bij het dossier SV-22/14/Z

Alle bezwaren werden binnen de termijn van het openbaar onderzoek ingediend en zijn bijgevolg ontvankelijk.

De argumenten die aangehaald werden in de bezwaren zijn onderstaand geclusterd en worden als volgt behandeld:

*1. Een ongebreidelde bouwwoede waarbij getracht wordt om **zoveel mogelijk wooneenheden** in te planten op een zo **beperkt mogelijke oppervlakte** en zonder op maar enige manier rekening te houden met de **impact op de omgeving**.*

De (nieuwe) impact die het project zal generen, van eengezinswoning — bestaande toestand — naar een project met 7 wooneenheden in eerste fase, is ontegensprekelijk een verzwaring op de directe omgeving. Het project tast de draagkracht van de site, de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening aan.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening worden, volgens artikel 4.3.1§1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onderstaande beginselen in acht genomen:

- Er worden in de eerste fase 7 wooneenheden voor zelfstandig wonen voorzien op een oppervlakte van 1333m². dit geeft een totale dichtheid van meer dan 52 wooneenheden (voor zelfstandig wonen) per hectare. Deze dichtheden staan niet in correlatie met dichtheden die toegepast worden in het buitengebied. De impact die het project met zich meebrengt staat disproportioneel ten opzichte van de directe omgeving en de dorpskern Ouwegem, die wordt gekenmerkt door ééngesinswoningen. Tevens kan gesteld worden dat Ouwegem (net als Huise) in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan geselecteerd werden als woonkern. Te Ouwegem kan volgens het GRS de mogelijkheid geboden worden om meergezinswoningen te voorzien indien deze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden. Het voorgestelde bouwprogramma voorziet evenwel in een (veel) te zwaar bouwprogramma voor de locatie.*
- Niettegenstaande de woongebieden bestemmingsmatig geschikt zijn voor meergezinswoningen, is het voorgenomen project niet inpasbaar op de site of in de directe omgeving. De site is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed en is aangelegd aan de kerk (opgenomen als beschermd monument— KB 28/12/1936 en KB 1/08/1986), bijgevolg kan gesteld worden dat de site en de directe omgeving heel wat erfgoedwaarde bezit en contextueel als één geheel kan beschouwd worden. Voorliggend project zal de historische link tussen pastorie(tuin), kerk en zondagsschooltje ontegensprekelijk aantasten, waardoor de site op zich (een deel van) zijn erfgoedwaarde verliest. De impact van het voorgestelde bouwprogramma (bouwen van 7 entiteiten voor zelfstandig wonen) doet teveel afbreuk aan de historische site (pastorie(tuin), kerk, zondagsschooltje, park) waarvan de pastorie deel uitmaakt.*

- *In de eerste fase wordt voorzien in 7 entiteiten voor zelfstandig wonen. In het project wordt, in aansluiting op de Ouwegemstraat, voorzien in 9 parkeerplaatsen. Omgerekend geeft dit gemiddeld (afgerond) 1,29 parkeerplaatsen per wooneenheid. De gemeente Zingem beschikt niet over een goedgekeurde stedenbouwkundige verordening met betrekking tot parkeerplaatsen, waar het project kan aan getoetst worden. De ligging van de parkeerplaatsen, die allen rechtstreeks toegang verlenen tot het openbaar domein, genereert evenwel een gevaarlijke verkeerssituatie. Dit omwille van de locatie van het zondagsschooltje (zicht op aankomend verkeer) en de configuratie van de bestaande wegenis die ervoor zorgt dat er een beperkte zichtbaarheid is op het aankomend verkeer. Tevens wordt, niet volledig ten onterechte, gesteld dat door het voorgestelde project de mobiliteitsimpact zal verhogen en er bij een tekort aan parkeerplaatsen op de site de Ouwegemstraat (openbaar domein) zal gebruikt worden voor bijkomende parkeerplaatsen.*
- *Het voorgestelde bouwprogramma betekent een complete uitholling van de (historische) site en tast de leefbaarheid van het project zelf aan. De nieuwe volumes worden tot ongeveer 2,4m van de bestaande pastorie ingeplant, wat de leefbaarheid van het project beknot (zowel voor de nieuwe entiteiten als voor de entiteiten die voorzien worden in de pastorie). Het open karakter van de site in samenhang met de historisch gegroeide site zal door de komst van het bouwproject gehypothekerd worden.*
- *In verband hiermee wordt ook verwezen naar de toekomstplannen van de gemeente om het aanliggende park volledig op te waarderen voor de inwoners van Zingem. Door deze nieuwe functies te gaan voorzien op de site zal er geen voeling meer zijn met de oorspronkelijke historische site, hetgeen toch een uitgangspunt is van het bestuur. Ook de visuele zichtrelaties die geboden worden (in eerste fase worden er nieuwe bouwblokken opgetrokken ten noorden van de pastorie met een hoogte tot 7,25m op 0,5m van de perceelsgrens) vanuit het park op de site (zowel pastorie als kerk) zullen hierdoor te niet gedaan. Zeker bij de realisatie van een (eventuele) 2^e fase.*

Conclusie

Het bezwaar wordt als gegrond beschouwd, wegens strijdigheid met artikel 4.3.1.§1. 1°, 4.3.1 §1. 2° en artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(...)

*3. Er kan bezwaarlijk gesproken worden van **integratie van het project**. Het nieuwe gedeelte wordt als een blok ingeplant op de perceelsgrenzen, waarbij langs alle richtingen **inkijk** in beide richtingen mogelijk is en waarbij het **bestaande gebouw** dat opgenomen is in de inventaris van het **bouwkundig erfgoed weggestoken** wordt achter een 8m hoge muur.*

Zoals hierboven reeds gesteld leent de historische site zich niet tot het voorgestelde (te zware) bouwprogramma. De erfgoedwaarden van het geheel (pastorie, kerk, zondagsschooltje, park) gaan verloren door de inplanting van de nieuwe bouwblokken. De inplanting van de bouwblokken tot op de perceelsgrenzen (ten zuiden) of tot op 0,5m ervan (ten noorden) geven aanleiding tot schending van de privacy op de gronden van de aanliggende percelen.

De eerste fase voorziet in nieuwe bouwblokken tot 7,66m hoog. De bijgevoegde 3D compilatie alsook de aanzichten en doorsneden die bij het dossier zijn gevoegd tonen duidelijk aan dat het zicht op de site wordt ontnomen door de nieuw ingeplante (en te verwachten) bouwblokken. Er kan aldus gesteld worden dat het bouwkundig erfgoed (volledig) wordt onttrokken aan het zicht. Hierdoor gaat de eigenheid van de site verloren die gekenmerkt staat om zijn openheid en onderlinge (historische) samenhang tussen kerk, pastorie en zondagsschooltje en park.

Conclusie

Het bezwaar wordt als gegrond beschouwd, wegens strijdigheid met artikel 4.3.1.§1. 1°, 4.3.1.§1. 2° en artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. De verhoogde **druk op de omgeving**, met alle gevolgen voor de huidige inwoners.

Ontegensprekelijk zal er een verhoogde druk op de (directe) omgeving zijn ingevolge het voorgestelde bouwprogramma (fase 1 betreft 7 entiteiten voor zelfstandig wonen). Het voorziene bouwprogramma zal tevens een grote(re) verkeergenererende functie met zich meebrengen. De draagkracht van de (onmiddellijke) omgeving, die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, komt zo in het gedrang. Volgens ons Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan kunnen meergezinswoningen in de woonkernen (Ouwegem is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan opgenomen als woonkern) voorzien worden indien de ruimtelijk draagkracht niet wordt overschreden.

Conclusie

Het bezwaar wordt als gegrond beschouwd, wegens strijdigheid met artikel 4.3.1.§1. 1°, 4.3.1.§1. 2° en artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

5. Het vooropgestelde aantal **parkeerplaatsen** is te weinig, wat impliceert dat de schaarse parkeermogelijkheden in de buurt zullen worden ingenomen. Het niet voorzien van parkeerplaatsen voor minder validen (nochtans de doelgroep).

In de eerste fase wordt voorzien in 7 entiteiten voor zelfstandig wonen. In het project wordt, in aansluiting op de Ouwegemstraat, voorzien in 9 parkeerplaatsen. Omgerekend geeft dit gemiddeld (afgerond) 1,29 parkeerplaatsen per wooneenheid. De gemeente Zingem beschikt niet over een goedgekeurde stedenbouwkundige verordening met betrekking tot parkeerplaatsen, waar het project kan aan getoetst worden. De ligging van de parkeerplaatsen, die allen rechtstreeks toegang verlenen tot het openbaar domein, genereert evenwel een gevaarlijke verkeerssituatie. Dit omwille van de locatie van het zondagsschooltje (zicht op aankomend verkeer) en de configuratie van de bestaande wegenis die de ervoor zorgt dat er een beperkte zichtbaarheid is op het aankomend verkeer. Tevens wordt, niet volledig ten onrechte, gesteld dat door het voorgestelde project de mobiliteitsimpact zal verhogen en er bij een tekort aan parkeerplaatsen op de site de Ouwegemstraat (openbaar domein) zal gebruikt worden voor bijkomende parkeerplaatsen.

De aanvraag betreft een privatieve ontwikkeling van 7 entiteiten geschikt voor zelfstandig wonen. Hierbij is geen reglementering opgelegd naar aantal parkeerplaatsen die voorzien moeten worden voor mindervaliden. Niettegenstaande het aantal parkeerplaatsen die voorzien worden op eigen terrein (in casus 9) is het niet verboden om te stationeren op het openbaar domein.

Conclusie

Het bezwaar wordt als gedeeltelijk gegrond beschouwd. Het project brengt een verhoging van de mobiliteitsdruk met zich mee op de site en de directe omgeving. De gemeente Zingem beschikt niet over een (goedgekeurde) stedenbouwkundige verordening waarnaar kan verwezen worden. Evenwel kan gesteld worden dat de ligging van de parkeerplaatsen in samenhang met de configuratie van de wegenis ervoor zorgt dat er een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat.

(...)

8. De **inkijk** van, naar en uit de nieuwe gebouwen is onaanvaardbaar, zowel voor de nieuwe bewoners als voor de gebruikers van het openbaar domein. De voorgestelde "sociale controle" is niet meer dan een inbreuk op de privacy.

De nieuwbouwblokken worden ingeplant ten zuiden tot op de perceelsgrens, ten noorden tot op 0,5m van de perceelsgrens, met een hoogte tot 7, 25m. De nieuwe bouwblokken nemen lichten en zichten ten opzichte van de aanpalende percelen. De privacy wordt hierdoor geschonden.

De materie omtrent het nemen van lichten en zichten op het eigendom van de nabuur is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Het vooropgestelde project is in strijd met het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald artikels 678 — 680.

Conclusie

Het vooropgestelde project in strijd met het Burgerlijk Wetboek (oa. artikels 678-680).

9. De onvoldoende **afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen**.

De bouwblokken worden ingeplant tot op de perceelsgrenzen (ten zuiden) of tot 0,5m van de perceelsgrenzen (ten noorden).

Ondanks het feit dat er (ten noorden en oosten) een nieuw park zal aangelegd worden dient er nog steeds rekening gehouden te worden met eventuele toekomstige ontwikkelingen. In toepassing van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient er rekening gehouden te worden met een duurzame ruimtelijk ontwikkeling. Niettegenstaande er op heden voorzien wordt in de aanleg van een nieuw park, neemt dit niet weg dat er in de toekomst eventueel een ontwikkeling kan komen conform de geldende gewestplanbestemming. Het inplanten van de nieuwe bouwblokken tot op 0,5m van de perceelsgrenzen en tot 7,25m hoog zijn in strijd met de beginselen van goede ruimtelijke ordening en leggen een hypotheek op enige toekomstige ontwikkelingen op het aanliggende perceel conform de geldende gewestplanbestemming.

Terzijde wordt meegegeven dat het gemeentebestuur nooit zijn akkoord gegeven heeft om tot op de perceelsgrens te bouwen of tot op 0,5m van de perceelsgrens. Deze vraag werd ook nooit gesteld door de aanvrager.

Conclusie

Het bezwaar wordt als gegrond beschouwd, wegens strijdigheid met artikel 4.3.1.§1. 1°, 4.3.1.§1. 2° en artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(...)

11. Overdreven **terreinbezetting** en de **schaal van het complex** steken schril af tegen de bebouwing in de omgeving.

De nieuwe bouwblokken worden tot op 2,4m van de pastorie ingepland en zijn 7,25m — 7,66m hoog. Op het terrein warden in de eerste fase 7 woonentiteiten voorzien op een totale oppervlakte van 1333m².

De schaal van het project samen met de inplanting van de nieuwe bouwblokken zorgen ervoor dat de site (pastorie, kerk, zondagsschooltje) ontegensprekelijk een verlies aan erfgoedwaarde van de site. De leefbaarheid van de nieuwe bouwblokken en de pastorie wordt gezien de inplanting van de nieuwe bouwblokken tot op 2,4m ernstig in vraag gesteld. De

pastorie zal, gezien de ligging ten zuiden van de nieuwe bouwblokken tevens veel natuurlijk licht wegnemen op de nieuwe bouwblokken, ten koste van de leefbaarheid.

Er kan bijgevolg gesteld worden dat de site zich niet leent tot het vooropgestelde (te zware) bouwprogramma.

Conclusie

Het bezwaar wordt als gegrond beschouwd, wegens strijdigheid met artikel 4.3.1.§1. 1°, 4.3.1.§1. 2° en artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

12. De plannen van de gemeente om *zichtassen* te creëren worden door het complex letterlijk *doorkruist*.

De site pastorie — kerk — zondagsschooltje — park kan aanzien worden als contextueel één geheel, met een onderlinge visuele, historische en functionele link. Door uitvoering te geven aan het voorgestelde bouwprogramma (zowel eerste fase als totaalproject) zullen diverse zichtassen de visuele link tussen/op de verschillende gebouwen verdwijnen. Hierbij wordt verwezen naar de verschillende aanzichten en 3D compilatie die aan het dossier werden toegevoegd. Vooral het 'zicht achterzijde vanuit het park' is hier sprekend voor (zie toelichtingsnota bij aanvraag stedenbouwkundige vergunning van de heer Dirk Martens).

Het aspect van het creëren van zicht(assen) werd reeds opgenomen in de studie van de VLM dat in opdracht van het gemeentebestuur werd opgemaakt voor de dorpskern Ouwegem. Deze studie werd vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 maart 2011. Door het vooropgestelde bouwproject te realiseren zullen diverse zichtlijnen gehypothekeerd worden.

Conclusie

Het bezwaar wordt als gegrond beschouwd, wegens strijdigheid met artikel 4.3.1.§1 1°, 4.3.1.§1. 2° en artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Tevens is het strijdig met de principes die opgenomen zijn in het dorpsinrichtingsplan dat werd vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24 maart 2011

13. Het geven van een *ongebreidelde uitkijk op het doen en laten van tientallen bewoners* van zowel Ouwegemsesteenweg, Ouwegemstraat en de parkbezoeker

De nieuwbouwblokken worden ingeplant ten zuiden tot op de perceelsgrens, ten noorden tot op 0,5m van de perceelsgrens, met een hoogte tot 7, 25m. De nieuwe bouwblokken nemen lichten en zichten ten opzichte van de aanpalende percelen. De privacy wordt hierdoor geschonden.

De materie omtrent het nemen van lichten en zichten op het eigendom van de nabuur is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Het vooropgestelde project is in strijd met het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald artikels 678 — 680.

Conclusie

Het bezwaar wordt als gegrond beschouwd, wegens strijdigheid met artikel 4.3.1.§1. 1°, 4.3.1.§1

en artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Tevens is het vooropgestelde project in strijd met het Burgerlijk Wetboek (oa. artikels 678-680).

(...)

Algemene conclusie

Gelet op de erfgoedwaarden die de totale site (kerk, pastorie, zondagsschooltje, open ruimte) bezit en het (te zware) bouwprogramma dat wordt voorgesteld wordt het project (fase I)

ongunstig geadviseerd. De onderlinge samenhang tussen de verschillende componenten wordt door het voorgestelde project verstoord alsook zal de leesbaarheid (herkenbaarheid) van de site verdwijnen.

Belangrijkste argumenten die worden aangehaald:

De schending van artikelen 1.1.4. en 4.3.1.§1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De strijdigheid van het vooropgestelde project met het Burgerlijk Wetboek (oa. artikels 678 — 680).

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 14 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 oktober 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied met landelijk karakter / woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. De aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

De huidige aanvraag heeft betrekking op de renovatie en uitbreiding van de pastorie te Ouwegem tot 7 entiteiten voor zelfstandig wonen. In een tweede fase kan het project nog uitgebreid worden met 2 bijkomende woonentiteiten. Fase 1 en 2 kunnen wel als een totaalproject beschouwd worden.

Het betreffende terrein kent een oppervlakte van 1.333 m' en bevat de pastorie met diverse aanbouwen en een voorliggend parochiezaaltje. Pastorie en parochiezaal werden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ten zuiden paalt de bouwplaats aan de kerk van Ouwegem, met omliggend kerkhof, beschermd als monument. Ten noorden en ten westen is de pastorie omgeven door de voormalige pastorietaan, in eigendom van de gemeente.

De bebouwing in de omgeving bestaat verder voornamelijk uit eengezinswoningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen onder hellende bedaking.

Meergezinswoningen zijn nog eerder vreemd binnen dit straatdorp.

De aanvraag voorziet in de omvorming van de pastoriwoning tot 3 woongelegenheden, de creatie van een achterliggende circulatietoren met lift, en de bouw van een ruim nieuw volume aan de achterzijde (in 1^{ste} fase 1 bouwlaag) en rechterzijde (2 bouwlagen) van de pastoriwoning, plaatst biedend aan 4 woonentiteiten.

Appellant verduidelijkt dat de woongelegenheden integrale toegankelijkheid bieden; het betreft evenwel geen erkende assistentiewoningen.

In deze woonkern wordt verdichting in de vorm van een meergezinswoning niet in se uitgesloten, mits een kwalitatieve verdichting gerealiseerd wordt die de draagkracht van het terrein en de omgeving niet overstijgt en mits het project zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de bestaande ruimtelijke context.

Op de eerste plaats dient vastgesteld dat geopteerd wordt voor een L-vormig nieuwbouwwolume dat ingeplant wordt tot op 0,50 m van de rechter perceelsgrens (over een bouwdiepte van bijna 27 m), aan de linkerzijde tot tegen de perceelsgrens, en aan de achterzijde aan de linkerzijde eveneens tot tegen de achterste perceelsgrens.

Deze afstanden zijn ontoelaatbaar en stroken niet met de principes van een goede plaatselijke aanleg. Het gegeven dat nu reeds bijgebouwen voorkomen tot tegen de perceelsgrens kan geen verantwoording zijn voor de voorgestelde inplanting. Bij een dergelijk ruim project is een inplanting tot tegen de perceelsgrens niet verantwoord. In het woongebied worden bouwvrije zijdelingse stroken van 3 m als minimale norm gehanteerd, ten opzichte van de achterste perceelsgrens is een vrije afstand van minimaal 8 m voor een hoofdgebouw standaard. Er zijn geen redenen voor handen om op voorgestelde bouwplaats van deze principes af te wijken.

Inzake de creatie van de nieuwbouwgedeeltes dient samen met het gemeentebestuur tevens vastgesteld dat de aanvraag strijdig is met de bepalingen uit het burgerlijke wetboek aangaande lichten en zichten. (...)

De nieuwbouw wordt ingeplant op 0,50 m van de rechterperceelsgrens en dit over een totale lengte van bijna 27 m. In deze zijgevel worden 7 raamopeningen voorzien op het gelijkvloers en 6 raamopeningen op de 1^{ste} verdieping. Deze bevinden zich aldus allen op 0,50 m van de rechterperceelsgrens, en voldoen niet aan de bepalingen van het B.W.

Ook aan de achterzijde van de nieuwbouw wordt een strijdigheid vastgesteld daar de 2 meest links gesitueerde ramen in de achtergevel zich eveneens bevinden op minder dan 1,9 m van de achterste perceelsgrens.

Hoewel art. 4.2.22.§1 VCRO stelt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, dient gesteld dat de hier miskende wetsbepalingen wel degelijk dienen meegenomen worden bij de beoordeling van deze aanvraag. Zij vinden immers hun oorsprong in een poging om regels vast te leggen met als doel een goed nabuurschap te behouden, waarbij al te veel inkijk en hinder beperkt diende te worden.

Het voorzien van ramen op afstanden korter dan diegene voorzien in het burgerlijk wetboek brengt de goede plaatselijke aanleg wel degelijk in het gedrang. Het gegeven dat de rechtstreeks aanpalende percelen dienst doen als openbare pastorietuin/park en dat op deze terreinen geen bewoning voorkomt, speelt in deze geen rol. Deze percelen zijn ook bestemd als woongebied en mogen niet belemmerd worden in hun mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

De gevelopeningen creëren hinder ten opzichte van de aanpalende percelen; zij beperken in het bijzonder het gebruiksgenot van het publieke park.

De ramen op de 1^{ste} verdieping kunnen functioneren als uitkijkpunt over de omgeving en verminderen het aangenaam gebruik van de publieke ruimte.

De plek verdraagt het hier voorgestelde ruime volume en de inplantingswijze ervan niet.

Daarenboven kan niet ontkent dat de pastorie, samen met de kerk, kerkhof, parochiezaal en omliggend park één contextueel geheel vormt. Zowel functioneel, visueel als historisch kennen deze elementen een duidelijk samenhangende entiteit. Het gemeentebestuur van Zingem heeft plannen om in de toekomst het aanliggende park op te waarderen, met als uitgangspunt hierbij om o.m. de voeling met de oorspronkelijke historische site te versterken. In het voorstel wordt de pastoriewoning aan de rechter- en achterzijde omgeven door het nieuwbouwcomplex, wat zowel vanuit het park als vanuit de Ouwegemstraat het zicht op site (deels) ontnemt, en de eenheid van het historisch geheel en het karakter van de site in ernstige mate verstoort.

Een dergelijke miskenning van de omgeving en van de geest kan niet aanvaard worden. Daarbij dient ook vermeld dat de rechter nieuwbouw (bestaande uit 2 bouwlagen) wordt ingeplant tot op slechts 2,4 m van de pastoriewoning, wat ook de leefbaarheid van de woningen binnen de site niet ten goede komt.

De beoogde woningdichtheid van 52 woningen/ha (7 entiteiten op 1.334m²) is voor deze plek zeer hoog, rekening houdend met de richtnorm voor het buitengebied van 15 woningen/ha, en moeilijk verenigbaar met een goede plaatselijke aanleg.

Inzake parkeerplaatsen wordt met het gemeentebestuur vastgesteld dat het vooropgestelde aantal plaatsen (9 voor 7 entiteiten, mogelijk 9 entiteiten in 2^{de} fase) ontoereikend is; dat parkeerdruk op het omliggend openbaar domein zal ontstaan. Zeker gelet op de doelgroep van het project zijn meerdere, en ook aangepaste, parkeerplaatsen op het eigen terrein wenselijk.

Daarenboven kan betreurt dat het volledige terrein voor de ommuring wordt aangelegd als parking, wat de huidige pleinfunctie van deze zone teniet doet.

In ondergeschikte orde blijkt dat het groen in het project zich beperkt tot versnipperde kleinere tuin- en grasstroken en zones met bodembedekkers. Een dergelijk gebrek aan kwalitatief groen en de hoge bezettingsgraad op het terrein is moeilijk inpasbaar binnen deze woonkern en strookt evenmin met het bestaande open karakter van de site.

De aanvraag is om bovenstaande redenen ruimtelijk niet aanvaardbaar. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is, overstijgt de ruimtelijke draagkracht van het terrein en van de omgeving.

Voorliggende aanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

...

Na de hoorzitting van 14 oktober 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 november 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

2. Motivering

2.1 De watertoets

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

...

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 valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

...

De parkeerplaats palend aan het poortgebouw heeft een breedte van 2,5 m en een vrije ruimte ernaast van 2,0 m waardoor ruimschoots voldaan is aan de eis voor een parkeerplaats voor rolstoelgebruikers. Dit is evenwel niet expliciet vermeld op de bouwaanvraag tekeningen maar dit betekent niet dat de bouwaanvraag niet voldoet. Bovendien zijn ook nog drie andere parkings bruikbaar voor rolstoelgebruikers.

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

2.3 De MER-toets

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.- screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied met landelijk karakter / woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. De aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

De huidige aanvraag heeft betrekking op de renovatie en uitbreiding van de pastorie te Ouwegem tot 7 entiteiten voor zelfstandig wonen. In een tweede fase kan het project nog uitgebreid worden met 2 bijkomende woonentiteiten. Fase 1 en 2 kunnen wel als een totaalproject beschouwd worden.

Het betreffende terrein kent een oppervlakte van 1.333 m² en bevat de pastorie met diverse aanbouwen en een voorliggend parochiezaaltje. Pastorie en parochiezaal werden opgenomen

in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ten zuiden paalt de bouwplaats aan de kerk van Ouwegem, met omliggend kerkhof. beschermd als monument. Ten noorden en ten westen is de pastorie omgeven door de voormalige pastorietaan, in eigendom van de gemeente.

De bebouwing in de omgeving bestaat verder voornamelijk uit eengezinswoningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Meergezinswoningen zijn nog eerder vreemd binnen dit straatdorp.

De aanvraag voorziet in de omvorming van de pastorietaan tot 3 wooneenheden, de creatie van een achterliggende circulatietoren met lift, en de bouw van een ruim nieuw volume aan de achterzijde (in 1ste fase 1 bouwlaag) en rechterzijde (2 bouwlagen) van de pastorietaan, plaatst biedend aan 4 wooneenheden.

Appellant verduidelijkt dat de wooneenheden integrale toegankelijkheid bieden; het betreft evenwel geen erkende assistentiewoningen.

In deze woonkern kan een verdichting in de vorm van een meergezinswoning aanvaard worden, mits een kwalitatieve verdichting gerealiseerd wordt die de draagkracht van het terrein en de omgeving niet overstijgt en mits het project zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de bestaande ruimtelijke context.

Een waardevol gebouw zoals deze pastorie kan alleen maar waardevol blijven als het een concrete functie heeft. Rekening houdend met de grootte van het bestaande gebouw kan het opgedeeld worden in meerdere wooneenheden. Op die manier is de instandhouding van de pastorie gegarandeerd. Het ingediende project heeft tot doel om de pastorie veel meer open te trekken zodat de samenhang tussen de 3 waardevolle gebouwen (kerk, zondagsschooltje en pastorie) zichtbaar wordt. De voorgestelde werken vormen op dit punt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van deze plek.

De parkeerdruk in de omgeving is niet van die aard om te stellen dat het gevraagde de draagkracht van de omgeving op dit punt overstijgt. Aangezien de wooneenheden voorzien zijn voor oudere bewoners zal er geen sprake zijn van parkeeroverlast.

De aanvraag moet gekaderd worden in het totale project voor de herinrichting van de pastoriesite waarbij de pastorietaan en de pastorietaan in elkaar verweven worden en elkaar versterken.

Door de niet originele en niet waardevolle bijgebouwen rond de pastorietaan weg te breken komen de historisch waardevolle gebouwen beter tot hun recht. De nieuwe bouwdelen zijn ontworpen in bruine baksteen met een grillige gevelopbouw in combinatie met een groendak als weerspiegeling van de omgevende bomen in de pastorietaan. De nieuwe gebouwen zijn dieper op het terrein ingeplant om juist de eenheid van de historische gebouwen te beklemtonen.

Bovendien wordt een nieuwe bestemming gegeven aan de pastorietaan waardoor het behoud ervan gegarandeerd wordt.

De voorziene ramen kijken niet uit op privé-terreinen, zodat er zich geen problemen stellen met betrekking tot de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende de lichten en de zichten.

Woongelegenheden aangepast voor ouderen horen thuis in de dorpskern van een gemeente. Met het ingediende project voor het bouwen van wooneenheden voor ouderen in en rond de oude pastorie, wordt een win-win situatie beoogd. De gemeente heeft een plan uitgewerkt voor het inrichten van de pastorietaan met als doel deze pastorietaan toegankelijker te maken en het gebruik ervan te stimuleren. Het ingediende project komt aan deze doelstelling tegemoet aangezien oudere bewoners niet alleen het meest gebruik maken van de pastorietaan maar bovendien de sociale controle in deze omgeving kunnen realiseren.

Het voorliggend ontwerp kadert zich goed in binnen de context van deze kern.

Uit wat voorafgaat kan geconcludeerd worden dat de aanvragers er zijn in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan of van de omgeving te overstijgen.

Het betreft een kwalitatief inbreidingsproject dat past in een duurzame ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Peter VAN MALDEGEM, mevrouw Greet JORENS, de heer Gilles VAN LANCKER, mevrouw Stefanie TACK, de heer Henk BALLEET en mevrouw Ilse STEVENS vorderen met een aangetekende brief van 27 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0279/SA/0273.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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 MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.4, 4.7.16, 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de schending van de algemene beginselen

van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen roepen een gebrek aan afdoende motivering van de bestreden beslissing in. Zij geven aan dat de aanvraag in functie van de bescherming van het onroerend erfgoed duidelijk ongunstig werd beoordeeld door de gemeente Zingem, het agentschap Onroerend Erfgoed, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen verwijzen naar het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dat zeer uitgebreid is en goed onderbouwd werd. Hierin werd verwezen naar enerzijds het waardevolle karakter van de panden, het voorwerp van de aanvraag zelf, alsook op de historisch belangrijke contextuele samenhang tussen deze site en de omliggende waardevolle sites van de kerk met het oude kerkhof en de oude pastorietaan. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij op zeer summiere wijze deze problematiek behandeld bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zo verwijst de verwerende partij naar de opdeling van het oude pastoriegebouw naar drie woonentiteiten waardoor het behoud van het gebouw wordt gegarandeerd. Evenwel ligt het probleem niet hier, maar wel bij de sloop van een deel van de site en vooral de oprichting van de nieuwbouwconstructies.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij eenzijdig het standpunt van de aanvrager, zijnde de tussenkomende partij, gevolgd heeft door te stellen dat het “doel” van de aanvrager er op neer komt *“de pastorie meer open te trekken en de samenhang tussen pastorie, zondagsschooltje en kerk te vergroten”*. Volgens de verzoekende partijen, vergeet de verwerende partij echter dat niet enkel delen van gebouwen worden gesloopt, hetgeen wel degelijk problematisch is aangezien zij deel uitmaken van een site die in zijn geheel waardevol is, maar ook dat de beweerde openheid juist teniet wordt gedaan door de nieuwe gebouwen.

De verzoekende partijen wijzen vervolgens nog op volgende feiten: (i) langs de zijde van de Ouwegemstraat verandert er, buiten het verplaatsen van de tuinmuur, niets, (ii) rechts van de pastorie wordt de garage met bijgebouw gesloopt, in de plaats daarvan wordt een nieuwe constructie voorzien met een veel grotere bouwdiepte, (iii) achter de oude pastorie wordt eveneens een nieuwe constructie opgericht waarvan de langste gevel 29,53m betreft. Beide constructies sluiten de oude pastorie in, ook de constructie van de circulatiekoker steekt de volledige achtergevel van de pastorie weg. Het is dan ook onjuist te beweren dat de aanvraag zorgt voor meer openheid en voor het tot zijn recht komen van de historische gebouwen.

Gelet op het feit dat de verwerende partij met al deze elementen geen rekening heeft gehouden, maar de beweringen van de tussenkomende partij zonder meer aanneemt, miskent de verwerende partij volgens de verzoekende partijen de verleende adviezen en motiveert zij haar beslissing niet afdoende.

2.

De verwerende partij stelt dat het enkele feit dat zij een andere afweging maakt en andere aspecten laat doorwegen dan de verzoekende partijen niet betekent dat de bestreden beslissing onwettig is. Voorts stelt zij nog dat uit de motivering voldoende blijkt waarom zij van mening is dat de aanvraag wel vergund kan worden.

3.

De tussenkomende partij stelt dat in de nieuwe toestand de eenheid tussen de pastorie, de kerk en het zondagsschooltje bewaard blijft. Daarenboven stelt zij dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat, door het loskoppelen van de op ongelukkige wijze aangebouwde delen van de pastorie, de pastorie meer tot zijn recht komt binnen dit geheel. Het feit dat een nieuw gebouw

wordt opgericht achter en naast de pastorie zorgt ervoor dat de relatie met de andere gebouwen in de omgeving ongewijzigd blijft en zelfs verbeterd. De tussenkomen partij meent dat de verwerende partij dan ook een terechte beoordeling heeft gemaakt van de nieuwe toestand.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

5.

De tussenkomen partij stelt in haar laatste toelichtende nota nog dat de simulatie die toegevoegd werd door de verzoekende partijen niet overeenstemt met het onderwerp van de huidige vergunning. Zij meent ook dat de goede ruimtelijke ordening wel degelijk correct is beoordeeld en dat het project bijdraagt tot sociale controle op het openbaar gebied, met name de pastorietaan. Tevens dient gestreefd te worden naar inbreiding en duurzaam ruimtegebruik, en komt de huidige aanvraag hieraan tegemoet.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft de renovatie en uitbreiding van een voormalige pastoriewoning tot 9 entiteiten voor zelfstandig wonen. De bijgebouwen aan de noordzijde (kant pastorietaan) worden afgebroken. In de bestaande pastorie worden 3 woonentiteiten ingericht. De uitbreiding geeft onderdak aan 6 woonentiteiten.

De pastorie is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is aanpalend aan de beschermde kerk en het zondagsschooltje dat ook is opgenomen in de inventaris.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO een verplicht in te winnen ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO verwijst voor wat de gevolgen van dit negatieve advies betreft, naar de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO.

Artikel 4.3.3 VCRO bepaalt dat de vergunningverlenende overheid, wanneer uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met “direct werkende normen” binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning dient te weigeren of minstens voorwaarden moet opleggen die de naleving van de sectorale regelgeving garanderen.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien 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.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de eerste verzoekende partij hebben andersluidend geoordeeld.

2.

De verzoekende partijen argumenteren in essentie dat de verwerende partij haar motiveringsplicht schendt aangezien de bestreden beslissing het ongunstig advies van het agentschap onroerend erfgoed en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het bijzonder met betrekking tot de erfgoedwaarden, niet afdoende beantwoordt. Zij verwijzen tevens naar artikel 4.3.4 VCRO. De verzoekende partijen houden niet voor dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed bindend zou zijn op grond van artikel 4.3.3 VCRO omdat er “direct werkende normen” zouden betrokken zijn.

3.

3.1

Wanneer de verwerende partij evenwel op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Hoewel artikel 4.3.4 VCRO niet 'verplicht' tot het weigeren van een vergunning moet de verwerende partij, wanneer zij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

4.

4.1

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft in haar ongunstig advies van 2 juni 2014 (zie feitenrelaas) geoordeeld dat de aangevraagde werken een negatieve impact zullen hebben op de

erfgoedwaarden van de onmiddellijke omgeving. Zij meent dat door de aangevraagde werken de volledige contextuele site van kerk, pastorie en zondagsschooltje zal devalueren en motiveert omstandig haar advies.

Dit advies wijst uitdrukkelijk op het feit dat de *“capaciteitsuitbreiding, zoals voorgesteld, uit erfgoeddoogpunt echter niet wenselijk [is] omdat zij enerzijds de hiërarchie tussen de verschillende componenten (kerk, pastorie, zondagsschool en openruimte) verstoort en anderzijds de leesbaarheid (herkenbaarheid) van deze componenten vertroebelt”*.

4.2

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft een andersluidend standpunt uitgebracht waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“De plek verdraagt het hier voorgestelde ruime volume en de inplantingswijze ervan niet. Daarenboven kan niet ontkent dat de pastorie, samen met de kerk, kerkhof, parochiezaal en omliggend park één contextueel geheel vormt. Zowel functioneel, visueel als historisch kennen deze elementen een duidelijk samenhangende entiteit. Het gemeentebestuur van Zingem heeft plannen om in de toekomst het aanliggende park op te waarderen, met als uitgangspunt hierbij om o.m. de voeling met de oorspronkelijke historische site te versterken. In het voorstel wordt de pastoriewoning aan de rechter- en achterzijde omgeven door het nieuwbouwcomplex, wat zowel vanuit het park als vanuit de Ouwegemstraat het zicht op site (deels) ontnemt, en de eenheid van het historisch geheel en het karakter van de site in ernstige mate verstoort. Een dergelijke miskennen van de omgeving en van de geest kan niet aanvaard worden.”

4.3

De eerste verzoekende partij heeft de aanvraag om gelijkaardige redenen geweigerd en stelde als conclusie ter zake: *“Gelet op de erfgoedwaarden die de totale site (kerk, pastorie, zondagsschooltje, open ruimte) bezit en het (te zware) bouwprogramma dat wordt voorgesteld wordt het project (fase I) **ongunstig** geadviseerd. De onderlinge samenhang tussen de verschillende componenten wordt door het voorgestelde project verstoord alsook zal de leesbaarheid (herkenbaarheid) van de site verdwijnen”*

4.4

De verwerende partij weerlegt voormelde standpunten en argumenten in haar bestreden beslissing slechts door te stellen dat verdichting in de vorm van een meergezinswoning kan worden aanvaard en dat de pastorie slechts waardevol kan blijven als het een concrete functie heeft. Zij stelt ook dat het ingediende project tot doel heeft *“de pastorie veel meer open te trekken zodat de samenhang tussen de drie waardevolle gebouwen (kerk, zondagsschooltje en pastorie) zichtbaar wordt”* en de ruimtelijke kwaliteit van de plek wordt versterkt. Verder stelt de verwerende partij nog: *“door de niet originele en niet waardevolle bijgebouwen rond de pastoriewoning af te breken komen de historisch waardevolle gebouwen beter tot hun recht”*. Hiermee neemt de verwerende partij zonder meer de argumentatie van de tussenkomende partij over maar geeft zij hierbij geen gepast antwoord op de bedenkingen van zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als van het agentschap Onroerend Erfgoed die beiden de impact op de omgeving en de (cultuurhistorische) beleving van de site in vraag stelden. Meer in het bijzonder ontbreekt een beoordeling van de impact van de nieuwbouwwerken op de in de omgeving bestaande site met duidelijke erfgoedwaarden.

4.5

Gelet op voorgaande overwegingen en in het licht van artikel 4.3.4 VCRO en de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht, kan de voormelde motivering in alle redelijkheid niet begrepen worden als een zorgvuldige en afdoende motivering.

Het middel is gegrond.

B. Overige middel

Het overige middel dient niet te worden beoordeeld, daar dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba BYGGA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 november 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van entiteiten voor zelfstandig wonen op de percelen gelegen te 9750 Zingem, Ouwegemstraat 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 1192C en 1193D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 van 24 januari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS