

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1475 van 23 augustus 2016
in de zaak 1213/0274/A/8/0254

In zake: het **college van burgemeester en schepenen** van de **stad GENT**, met kantoor te 9000 Gent, Botermarkt 1 waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:* de heer **Bart WOSTYN**

vertegenwoordigd door:
de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS, juristen,
kantoor houdende te 8860 Lendelede, Langemuntlaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 december 2012 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 25 oktober 2012.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 5 juli 2012 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde verleend voor het bouwen van appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9000 Gent, Savaanstraat 92-94-96, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummers 204/d, 204/e en 205/a.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. Tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 14 januari 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

Met een beschikking van 16 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met een tussenarrest van 21 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0825 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en partijen opnieuw opgeroepen om te verschijnen op de openbare zitting van 12 april 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Partijen zijn schriftelijk verschenen.

3.

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.

III. FEITEN

1.

Op 27 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient tussenkomende partij bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van appartementen”*. De aanvraag voorziet tevens de sloop van twee herenhuizen, naast het behoud van een fabrieksgebouw.

Drie eerdere aanvragen voor het bouwen van appartementen op de bouwpercelen werden door verzoekende partij geweigerd op respectievelijk 16 september 2009, 22 juli 2010 en 2 februari 2012.

2.

De percelen zijn volgens het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005.

De twee te slopen herenhuizen zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en liggen in het gezichtsveld van de op 19 juli 1994 als monument beschermde Kerk van het Sint-Barbaracollege.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 april tot en met 21 mei 2012, worden drie bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Gent adviseert op 3 mei 2012 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, adviseert op 11 mei 2012 als volgt ongunstig:

“ ...

De aanvraag betreft de sloop van twee gebouwen of gebouwencomplexen die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en er als volgt worden 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 19^{de}-eeuwse panden hebben hun structuur en oorspronkelijke interieurelementen behouden. Nr. 96 daterend van 1832 heeft bovendien nog een fraaie inkom- en traphal zoals aangegeven in voorgaande adviezen van Onroerend Erfgoed van 6 augustus 2009, 4 mei 2010 en 25 november 2011.

Onroerend Erfgoed behoudt haar advies van een eerdere aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, waarvoor een weigeringsbeslissing werd getroffen op 22 juli 2010 en 3 februari 2012.

Onroerend Erfgoed sluit zich dan ook aan bij het voorgaand advies van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur Stad Gent, waarin zij concludeert dat de reeds uitgevoerde aanpassingen de erfgoedwaarde van de panden niet zodanig ondermijnen dat de sloop kan gemotiveerd worden. Een herbestemming is mogelijk en is ook uitgebreid besproken. Er kan wel akkoord gegaan worden met de sloop van de opslagplaatsen achter de hoofdgebouwen.

Bovendien wenst Onroerend Erfgoed nog een bijkomend argument aan te halen: de Savaanstraat wordt inderdaad gekenmerkt door een relatief heterogene architectuur van de 18^{de}, 19^{de} en 20^{ste} eeuw. Wanneer men door de straat loopt, stelt men echter vast dat het vooral de 20^{ste}-eeuwse ingrepen zijn die nefast geweest zijn voor het homogene karakter van de straat. Niettemin kan worden gesteld dat het huidige cluster Savaanstraat 92-96 wel over een homogene architecturale kwaliteit beschikt - en deze kan zeker niet onderkend worden - die wonderwel samengaat met de tegenoverliggende als monument beschermde Sint-Barbarakerk (1855-1858). Indien deze panden gesloopt zouden worden, wordt het monument zijn architectuurhistorische context en stedelijk weefsel ontnomen. Indien de panden gerenoveerd en heropgewaardeerd zouden worden zou dit ook een aanzienlijke meerwaarde betekenen voor de Sint-Barbarakerk en bijgevolg ook voor de ganse straat.

Gelet op bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel dat dit goed naast intrinsieke erfgoedwaarden ook belangrijke contextuele erfgoedwaarden bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Dor de sloop zou een deel van het

waardevolle bouwkundig erfgoed van uw stad onherroepelijk verloren gaan.
Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg met klem ongunstig.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 juni 2012 als volgt ongunstig:

“ ...

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1. Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

...

De bouwplaats zelf kan onderverdeeld worden in twee hoofdgebouwen en een volledig dichtgebouwde binnenkern met een fabriekshal ... Beide hoofdgebouwen hebben een hoge erfgoedwaarde en zijn ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarnaast is de bouwplaats gelegen tegenover de Heilige Kerstkerk die een beschermd monument is.

Een eerste aanvraag ... voor dit project werd op 16 september 2009 geweigerd ...

Op 9 april 2010 en 21 oktober 2011 werden nieuwe bouwvoorstellen ingediend ... Deze aanvragen werden respectievelijk op 22 juli 2010 en 2 februari 2012 door het college van burgemeester en schepenen geweigerd ...

Huidige aanvraag is quasi identiek aan de vorige aanvraag. Het betreft een woningproject bestaande uit 11 appartementen en 3 studio's waarbij er uitgegaan wordt van de quasi integrale sloop van alle bebouwing op het terrein, met uitzondering van een bijgebouw van twee en deels 1 bouwlagen in het binnengebied. Ter vervanging wordt aan de straatzijde een nieuw volume voorzien van 4 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping met plat dak. Het nieuwe volume heeft een kroonlijsthoogte van ca. 12,30 m, een totale hoogte van ca. 15m en een bouwdiepte van 15m00 voor alle bouwlagen, behoudens voor de meest rechtse strook van het volume, over een breedte van 5m46, in functie van de aansluiting met het aanpalend pand. Daar wordt in tegenstelling tot de vorige vergunningsaanvraag op de eerste verdieping een bouwdiepte van 12m25 opgetekend. Op de 2^{de} en derde verdieping bedraagt de bouwdiepte voor deze strook 11m55, of 2m dieper dan het hoofdgebouw van de rechter aanpalende woning. Dit heeft tot gevolg dat de leefruimten en de achterste slaapkamer van de rechter gelegen appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping verkleinen.

Het programma in dit nieuwbouwwolume bestaat uit 10 appartementen. Ondergronds is een parking voorzien voor 10 wagens dewelke toegankelijk is via een inrijhelling die aansluit op de bestaande onderdoorgang ter hoogte van de Pollepelstraat nr. 5.

In het nieuwe gebouw zijn per bouwlaag en in het dakniveau telkens twee appartementen voorzien rond een centrale circulatiehal met trap en lift. De gelijkvloerse woonentiteiten beschikken elk over een terras. Voor de tweede verdieping heeft enkel het appartement aan de rechterzijde van het gebouw een buitenruimte. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de verspringende gevellijn ter hoogte van de aansluiting op de rechterbuur. De twee teruggetrokken penthouse appartementen hebben voor- en achteraan toegang tot een dakterras dat gedeeltelijk afgedekt wordt door een luifel. Met uitzondering van de dakappartementen (2 slaapkamers) hebben alle woonunits drie slaapkamers.

...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

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

...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop panden

De voorgestelde sloop van beide panden langs de Savaanstraat, die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, is onaanvaardbaar.

Het plaatsbezoek door de bevoegde instanties wees uit dat het rechtse pand (Savaanstraat 92-94) op de gelijkvloerse verdieping weliswaar verbouwd is, maar nog duidelijk de 19^{de}-eeuwse structuur en verschillende oorspronkelijke interieurelementen bevat, en dit in tegenstelling tot de opmerking in de beschrijvende nota van de aanvraag. Enkel op de gelijkvloerse verdieping zijn reversibele beperkte verbouwingen uitgevoerd.

Het linkse pand (Savaanstraat 96) dateert uit 1832 en toont een fraaie inkom- en traphal uit deze periode. De oorspronkelijke structuur en verschillende interieurelementen zijn bewaard gebleven. Kleine verbouwingen zijn uitgevoerd voor de indeling van studentenkamers.

Ondanks verbouwingen in het verleden aan de beide panden is nog steeds de originele structuur aanwezig alsook grote delen van de gevels en interieurelementen. De gebeurde wijzigingen zijn allen herstelbaar.

De aanvraag werd als voorontwerp besproken op een plaatsbezoek aan beide panden. Hierbij werd onmiddellijk meegedeeld dat de beide hoofdbouwen van de panden in de Savaanstraat niet voor sloop in aanmerking komen.

Voor beide panden geldt de conclusie dat de uitgevoerde aanpassingen de erfgoedwaarde van de panden niet zodanig ondermijnen dat sloop kan gemotiveerd worden. De verbouwde gelijkvloerse gevel van het rechterpand is herstelbaar conform de oorspronkelijke opbouw of in een hedendaagse stijl die de oorspronkelijke architectuur respecteert. Beide gebouwen zijn opgenomen in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen" en komen enkel voor renovatie in aanmerking. Een herbestemming is mogelijk en is ook uitgebreid besproken, voorafgaandelijk aan de eerste ingediende aanvraag. In antwoord op de opmerkingen van de beschrijvende nota van de aanvraag kan hieraan toegevoegd worden dat de bouwfysische en constructieve toestand van de panden nergens dermate slecht is dat een renovatie van het gebouw niet meer te verantwoorden zou zijn of exceptioneel duur zou worden.

Net zoals de vrijwel volledig intact behouden rechter straatwand van de Savaanstraat getuigen deze gevels van de (hoofdzakelijk) 19^{de}-eeuwse architectuur van de Savaanstraat.

Het ondertussen gesloopte aanpalende 20^{ste}-eeuwse schoolgebouw vormde een schaal- en stijlbreuk in deze straatwand en de architecturale kwaliteit van het gebouw kwam voor discussie in aanmerking. De sloop van dit aanpalende pand kan om bovenstaande afwijkende redenen niet als referentie worden aangewend.

De Savaanstraat bevat 3 beschermde monumenten, 6 panden zijn opgenomen in een beschermd stadsgezicht en er zijn 37 inventarisitems (waaronder beide panden die onderwerp uitmaken van deze aanvraag). In de nota wordt deze straat bestempeld als een straat met weinig erfgoedwaarde die wordt overheerst door de schoolgebouwen en recente kantoorgebouwen (1 administratief gebouw Provincie, opgetrokken in 1993) en appartementsgebouwen (1 appartementsgebouw, opgetrokken in 1971). Alleen al bovenstaande cijfers van de beschermingen en inventarisitems weerleggen deze opmerking.

Bijkomend kan worden gesteld dat het huidige cluster Savaanstraat 92-96 over een niet te onderkennen homogene architecturale kwaliteit beschikt die wonderwel samengaat met de tegenoverliggende als monument beschermde Sint-Barbarakerk (1855-1858). Indien deze panden gesloopt zouden worden, wordt het monument zijn architectuurhistorische context en stedelijk weefsel ontnomen. Indien de panden

gerenoveerd en heropgewaardeerd zouden worden zou dit ook een aanzienlijke meerwaarde betekenen voor de Sint-Barbarakerk en bijgevolg ook voor de ganse straat. Sloop van twee van de in de inventaris opgenomen panden zou niet alleen voor de Savaanstraat een belangrijk precedent betekenen maar bij uitbreiding voor het Gentse patrimonium opgenomen in de inventaris en voor overige monumenten in de stad.

Er kan wel worden akkoord gegaan met de sloop van de opslagplaatsen achter de hoofdgebouwen. Deze gebouwen hebben vrijwel geen architecturale kwaliteiten en het vrijmaken van het nu volgebouwde binnengebied kan de levenskwaliteiten van de te herbestemmen hoofdbouwen beduidend verhogen.

Nieuwbouwproject

Ondanks het oordeel dat het slopen van de beide hoofdgebouwen niet aanvaardbaar is - en de bespreking van de nieuwbouw dan ook niet echt opportuun is - worden vervolgens nog een aantal opmerkingen meegegeven over de geplande nieuwbouw. Deze opmerkingen zijn nodig om aan te geven dat ook het nieuwe volume op zich niet aanvaardbaar is. Zo is de kroonlijst van het gebouw te hoog waardoor er geen goede aansluiting is met het beeldbepalende hoekgebouw aan de rechterzijde. Op deze manier wordt het gabariet stelselmatig opgetrokken wat nefast is voor het straatbeeld van de smalle Savaanstraat.

Tevens kan in reactie op de motivatie voor de nieuwe architectuur in de beschrijvende nota geoordeeld wordt dat het ontwerp voor de nieuwe architectuur als onvoldoende kwalitatief wordt ervaren. Deze nieuwe architectuur zou niet gunstig geadviseerd kunnen worden omwille van zijn contrasterende én monotone architectuur. Het contrast ten opzichte van de talrijke behouden en fraai gedecoreerde 19^{de}-eeuwse gevels en vooral ten opzichte van het beschermde monument van de Sint-Barbarakerk recht tegenover dit terrein maakt dit ontwerp op deze locatie en ter vervanging van twee waardevolle gebouwen onaanvaardbaar. De verwijzing naar het Ruimtelijk Structuurplan Gent waaruit wordt geciteerd dat Gent ...'toekomstige monumenten moet bouwen die getuigen van het heden,...' is niet relevant voor deze aanvraag. Enerzijds worden er waardevolle gebouwen ('toekomstige monumenten') gesloopt en anderzijds kan het voorgestelde nieuwe ontwerp moeilijk als een toekomstig monument worden beschouwd.

Verder houdt het nieuwe hoofdgebouw wat betreft zijn bouwdiepte en -hoogte ook nog steeds onvoldoende rekening met de belanghebbende buur aan de rechterzijde. In het kader van het openbaar onderzoek werden hierover ook opmerkingen gemaakt.

Om tegemoet te komen aan één van de weigeringsgronden uit de voorgaande vergunningsaanvraag (2011/814), wordt de achtergevel ter hoogte van de rechter perceelsgrens minder diep naar achteren geplaatst. Ter hoogte van de 2^{de}, 3^{de} en de dakverdieping wordt de achtergevel 2m dieper dan het aanpalende hoofdgebouw geplaatst. Hierdoor wordt de dakverdieping aan de achterzijde als een volwaardige bouwlaag ervaren, wat gezien de hoogte en de diepte een negatieve impact heeft op het aanpalende perceel. Het nieuwe volume is daarbij tevens hoger dan het oorspronkelijke volume.

Ter hoogte van de eerste verdieping bedraagt de nieuwe bouwdiepte 12,25m, wat 2,70m dieper is dan het rechter aanpalende hoofdgebouw en waarvoor de gemene muur bijkomend moet opgehoogd te worden.

Het hoekpand dreigt op deze manier nog steeds te veel ingebouwd te raken waardoor de leefbaarheid gehypothekeerd wordt. Bovendien is de voorgestelde hoogte en de aansluiting op het rechter aanpalende pand niet verenigbaar in het straatbeeld (zie hoger).

De invulling van het gebouw met ruimere appartementen is aanvaardbaar binnen deze omgeving. Wat betreft de indeling van de appartementen kunnen echter wel enkele opmerkingen gemaakt worden: er worden 10 ruime appartementen voorzien. Vijf drie-slaapkamerappartementen beschikken echter niet over een buitenruimte, wat een aanzienlijke beperking inhoudt van de leefkwaliteit van deze appartementen.

Tot slot wordt nog stil gestaan bij de verschillende ingrepen voor het binnengebied. Vanuit stedenbouwkundig en historisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het grondig uitpitten van deze zone. De geplande groenaanleg is dan ook een meerwaarde. Ten opzichte van een eerder ingediende aanvraag (ref. 2009/596) wordt een groter volume in het binnengebied behouden. Hierdoor is de tussenafstand tussen dit volume en de nieuwbouw te beperkt. Bovendien kan men zich de vraag stellen in hoeverre dit bijkomende volume effectief als verbouwing van het bestaande volume moet beschouwd worden of eerder een nieuwbouw. De begrenzing van het gebouw aan de voorzijde gebeurt immers niet ter hoogte van een bestaande muur. Op het plan bestaande toestand staat de bestaande muur die geïntegreerd wordt op ca. 10,40m tot 11m van de linker perceelsgrens terwijl op het plan in nieuwe toestand deze muur zich op 10 tot 11m van de linker perceelsgrens bevindt. Enkel het behoud van het gedeelte met 2 bouwlagen is ruimtelijk aanvaardbaar.

Er worden in de binnentuin 2 fietsenbergingen voorzien. Deze fietsenbergingen zijn voor de bewoners van de nieuwbouwapartementen moeilijk bereikbaar. Zij kunnen deze fietsenbergingen enkel bereiken door de hoek om te gaan over de openbare weg via de onderdoorgang aan de Pollepelstraat of via het nemen van de helling of de buitentrap aan de ondergrondse parkeergarage, wat geen ideale situatie is maar wel kan aanvaard worden. De 2de en kleinste fietsenstalling wordt geplaatst net voor het terras ter hoogte van de leefruimte van één van de gelijkvloerse appartementen, waardoor het vrije zicht vanuit de woning sterk verminderd en waardoor de buitenruimte onnodig versnipperd wordt. Het is aangewezen deze fietsenberging ofwel aansluitend bij de trap van de parkeergarage te plaatsen dan wel om de andere fietsenberging aan de rechter perceelsgrens groter te dimensioneren.

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

...

5. Plantechnische opmerkingen

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek is vastgesteld dat het profiel van de nieuwe bebouwing zoals aangeduid op het terreinprofiel op plan 02(bestaande toestand) niet overeenkomt met het profiel van het plan 09 (nieuwe toestand) en met de bouwdiepten uit de grondplannen (nieuwe toestand). In deze vergunning wordt het project beoordeeld op het profiel zoals aangeduid op plan 09. In een eventuele volgende bouwaanvraag dienen de profielen voldoende duidelijk in beeld gebracht te worden (bv met kleuraanduidingen) zodat de betrokkenen een correcte inschatting kunnen maken van de impact van het project. Op de doorsneden, grondplannen, aanzichten en terreinprofielen dienen de afmetingen uiteraard steeds dezelfde te zijn.

...

HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Ongunstig voor het nieuw bouwen van appartementen na afbraak van gebouwen in een binnengebied alsook het slopen van twee historisch waardevolle herenhuizen:

- de voorgestelde nieuwbouw doet afbreuk aan het karakter van de omgeving, het straatbeeld en heeft een negatieve impact op het rechter aanpalende perceel;*
- het slopen van het bestaande historische waardevolle erfgoed is niet aanvaardbaar (met ongunstig advies voor de sloop door het agentschap ruimte en erfgoed);*

...”

Verzoekende partij weigert op 5 juli 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan tussenkomende partij, onder verwijzing naar het ongunstig advies van haar gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 27 juni 2012.

...

COLLEGEBESLISSING VAN 5 JULI 2012

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen

...”

4.

Tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 24 juli 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, op grond van volgende motivering:

“ ...

2.3 Beoordeling bezwaren openbaar onderzoek

Het standpunt ingenomen door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) wordt integraal bijgetreden.

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor wat de bestemming betreft, maar niet voor wat de sloping van de beide gebouwen langsheen de Savaanstraat betreft (zie ook rubriek 2.5). Het perceel bevindt zich immers in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, waar 'de wijziging van de bestaande toestand onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud'.

...

Dit voorschrift heeft het behoud van beeldbepalende elementen als dusdanig tot doel ... Een vergunningsbesluit mag immers niet voorbijgaan aan de vraag of de te slopen huizen niet kenmerkend zijn voor het straatbeeld en of niet allereerst hun behoud moet worden nagestreefd ...

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Er dient in eerste instantie beslist te worden of de langsheen de Savaanstraat staande herenhuizen (links nr. 96 en rechts nr. 92-94) al dan niet mogen gesloopt worden. Beide panden, resp. een 'enkelhuis' en een 'neoclassicistisch rijhuis', zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, evenals het rechtsaanpalende hoekhuis (nr. 90).

Deze gebouwen zijn individueel opgenomen en niet louter als 'straatwand'.

Rechtover onderhavig perceel staat de als monument beschermde Sint-Barbarakerk. De Savaanstraat bevat in totaal een 25-tal (heren)huizen die in de Inventaris zijn opgenomen, evenals enkele gebouwen van het Sint-Barbaracollege.

Uit erfgoeddoogpunt is de sloping van beide herenhuizen niet aanvaardbaar: de woningen hebben hun 19^{de} eeuwse structuur en gevelopbouw grotendeels behouden, hun schaal en ritmering is typerend voor deze omgeving.

De uitgevoerde aanpassingen hebben de erfgoedwaarde van de panden niet dusdanig ondermijnd dat sloop kan gemotiveerd worden. De verbouwde gelijkvloerse gevel van het rechterpand is herstelbaar conform de oorspronkelijke opbouw of in een hedendaagse stijl die de oorspronkelijke architectuur respecteert. Beide gebouwen zijn opgenomen in de inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen' en komen enkel voor renovatie in aanmerking. In antwoord op de opmerkingen van de beschrijvende nota van de aanvraag dient gesteld dat de bouwfysische en constructieve toestand van de panden nergens dermate slecht is dat een renovatie van het gebouw niet meer te verantwoorden is of exceptioneel duur zou worden. Net zoals de vrijwel volledig intact behouden rechter straatwand van de Savaanstraat getuigen deze gevels van de (hoofdzakelijk) 19^{de}-eeuwse architectuur van de Savaanstraat.

Het ondertussen gesloopte aanpalende 20^{ste}-eeuwse schoolgebouw vormde een schaal- en stijlbreuk in deze straatwand en de architecturale kwaliteit van het gebouw kwam voor discussie in aanmerking. De sloop van dit aanpalende pand kan om bovenstaande afwijkende redenen niet als referentie worden aangewend.

De Savaanstraat bevat 3 beschermde monumenten, 6 panden zijn opgenomen in een beschermd stadsgezicht en er zijn 37 inventarisitems, waaronder beide panden die onderwerp uitmaken van deze aanvraag. In de nota wordt deze straat bestempeld als een straat met weinig erfgoedwaarde die wordt overheerst door de schoolgebouwen en recente kantoorgebouwen en appartementsgebouwen. Bovenstaande cijfers van de beschermingen en inventarisitems weerleggen deze opmerking.

Bijkomend kan worden gesteld dat het huidige cluster Savaanstraat 92-96 over een niet te onderkennen homogene architecturale kwaliteit beschikt die samengaat met de tegenoverliggende als monument beschermde Sint-Barbarakerk (1855-1858). Indien deze panden gesloopt zouden worden, wordt het monument zijn architectuurhistorische context en stedelijk weefsel ontnomen. Indien de panden gerenoveerd en heropgewaardeerd zouden worden zou dit ook een aanzienlijke meerwaarde betekenen voor de Sint-Barbarakerk en bijgevolg ook voor de ganse straat.

Sloop van twee van de in de inventaris opgenomen panden zou niet alleen voor de Savaanstraat een belangrijk precedent betekenen maar bij uitbreiding voor het Gentse patrimonium opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Er kan wel worden akkoord gegaan met de sloop van de bijgebouwen in het binnengebied, die vrijwel geen architecturale kwaliteiten hebben.

Ook het nieuwbouwproject op zich is in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, daar er niet op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze aansluiting gezocht wordt met het beeldbepalende en tevens historisch waardevolle hoekpand aan de rechterzijde. Er kan immers niet aanvaard worden dat een nieuwbouw wordt opgetrokken met een kroonlijsthoogte die niet aansluit op deze van het hoekgebouw, de bestaande kroonlijsthoogte van het te slopen pand is hierbij irrelevant.

Volgens het gevelaanzicht (zie plan nr. 8, bovenaan) zal de nieuwbouw een kroonlijsthoogte hebben die $\pm 2,00$ m hoger is dan deze van het rechts aanpalende hoekpand, terwijl volgens de doorsnede BB' (zie plan nr. 9, onderaan) dit verschil 'maar' $\pm 1,30$ m zal bedragen. Eén van beide plannen bevat dus een fout van ± 70 cm voor wat de nieuw uit te voeren hoogte van de voorgevel betreft, maar in beide gevallen is er dus een aanzienlijke verhoging van de kroonlijsthoogte, hetgeen nefast is op architecturaal

gebied en – zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt – ook nefast is voor het straatbeeld van de smalle Savaanstraat, die het stelselmatig optrekken van gabarieten niet verdraagt.

Ook achteraan is de aansluiting onvoldoende, er kan wel aanvaard worden dat de bovenverdiepingen een bouwdiepte hebben die 2,00 m verder reikt dan bij het hoekpand (een diepte van 11,55 m tegenover 9,55 m), maar door ook nog eens de achtergevel 1 bouwlaag hoger op te trekken dan de voorgevel wordt het hoekpand teveel ingebouwd waardoor de leefbaarheid ervan gehypothekeerd wordt.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt en niet vergunningsvatbaar is.

...

Na de hoorzitting van 25 september 2012 beslist verwerende partij op 25 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Feitelijke en juridische gronden

...

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 oktober 2012;

...

1.6. Resultaten openbaar onderzoek

....

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:
“ ...

3. ... Het voorgestelde nieuwbouwwolume wordt ter hoogte van de achtergevel aan de rechter perceelsgrens op de 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} verdieping 2 m verder naar achteren geplaatst dan het hoofdgebouw van de woning Savaanstraat 90 en op de eerste verdieping 2,70 m. De scheidingsmuur wordt daarbij voor de eerste strook van 2 m 10,20 m opgetrokken tot 14,85 m, gemeten ten opzichte van de vloerpas van het trottoir en voor het overige deel van de strook (70 cm) wordt de scheidingsmuur 1,50 m opgetrokken tot ca. 6,12 m.

Hierdoor wordt de dakverdieping aan de achterzijde als een volwaardige bouwlaag ervaren, wat gezien de hoogte en de diepte een negatieve impact heeft op het aanpalende perceel. Het nieuwe volume is daarbij tevens hoger dan het oorspronkelijke volume. Ter hoogte van de eerste verdieping bedraagt de nieuwe bouwdiepte 12,25 m, wat 2,70 m dieper is dan het rechter aanpalende hoofdgebouw en waarvoor de gemene muur bijkomend moet opgehoogd te worden. Het hoekpand dreigt op deze manier nog steeds te veel ingebouwd te raken waardoor de leefbaarheid gehypothekeerd wordt ...

7. Voor beide panden hebben het Agentschap Ruimte en Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg & Architectuur, een ongunstig advies verleend met betrekking tot de sloop. De uitgevoerde aanpassingen ondermijnen de erfgoedwaarde van de panden niet zodanig dat de sloop ervan kan gemotiveerd worden. De panden hebben hun structuur en oorspronkelijke interieurelementen behouden. Bijkomend wordt ook geoordeeld dat het huidige cluster Savaanstraat 92-96 over een niet te onderkennen homogene architecturale kwaliteit beschikt die wonderwel samengaat met de tegenoverliggende als monument beschermde Sint-Barbarakerk (1855-1858). Indien deze panden gesloopt zouden worden, wordt het monument zijn architectuurhistorische context en stedelijk weefsel ontnomen. Indien de panden gerenoveerd en heropgewaardeerd zouden worden zou dit ook een aanzienlijke meerwaarde betekenen voor de Sint-Barbarakerk en

bijgevolg ook voor de ganse straat. De panden dienen behouden te blijven en kunnen herbestemd worden waarbij er verbouwd wordt in functie van hedendaagse comforteisen. De bezwaren tegen de sloop worden absoluut gevolgd. ...

...

2. Motivering

...

2.3 Beoordeling bezwaren openbaar onderzoek

Het standpunt ingenomen door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) wordt integraal bijgetreden.

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, voor wat de bestemming betreft, maar niet voor wat de sloping van de beide gebouwen langsheen de Savaanstraat betreft (zie ook rubriek 2.5).

Het perceel bevindt zich immers in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, waar 'de wijziging van de bestaande toestand onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud'.

...

Een vergunningsbesluit mag immers niet voorbijgaan aan de vraag of de te slopen huizen niet kenmerkend zijn voor het straatbeeld en of niet allereerst hun behoud moet worden nagestreefd.

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Er dient in eerste instantie beslist te worden of de langsheen de Savaanstraat staande herenhuizen (links nr. 96 en rechts nr. 92-94) al dan niet mogen gesloopt worden.

Beide panden, resp. een 'enkelhuis' en een 'neoclassicistisch rijhuis', zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, evenals het rechtsaanpalende hoekhuis (nr. 90).

Deze gebouwen zijn individueel opgenomen en niet louter als 'straatwand'.

Rechtover onderhavig perceel staat de als monument beschermde Sint-Barbarakerk.

De Savaanstraat bevat in totaal een 25-tal (heren)huizen die in de Inventaris zijn opgenomen, evenals enkele gebouwen van het Sint-Barbaracollege.

In een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde dient te worden nagegaan of te slopen panden niet kenmerkend zijn voor het straatbeeld en zo ja niet in de eerste plaats moet worden gestreefd naar hun behoud. Zulks geldt hier tevens omwille van de inventarisatie als bouwkundig erfgoed. Evenwel houdt een en ander niet in dat de panden gelegen niet het voorwerp zouden mogen uitmaken van ernstige verbouwingen of niet gesloopt zouden mogen worden. Zo oordeelde de Raad van State dat de overheid bij de evaluatie van projecten binnen gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde niet dezelfde gestrengheid aan de dag dient te leggen als met betrekking tot gebouwen die als monument beschermd en gerangschikt zijn; dat in een zekere mate toegelaten wordt dat afbreuk wordt gedaan aan de esthetische karakteristieken van de omgeving, ten voordele van de mogelijkheid tot de nuttige heraanwending van panden die anders gedoemd zouden zijn te blijven leegstaan en te vervallen, kan op zich dan ook niet als kennelijk onredelijk worden afgedaan (RvS 8 februari 1985, nr. 51.585, Van Der Stichelen e.a.; in dezelfde zin: RvS 13 augustus 1999, nr. 75.591, Pirenne).

De bebouwing aan de straatzijde (19^{de} eeuw) is zeer sterk aangetast door ouderdomsgebreken en door opeenvolgende verbouwingen. De aanwezige bebouwing

heeft door de jaren heen inderdaad verschillende ingrijpende aanpassingen ondergaan (inzonderheid aan de benedenverdiepingen) waardoor de originele situatie moeilijk te reconstrueren is. Daarenboven laat de actuele bouwfysische toestand van de hoofdgebouwen kennelijk te wensen over, zoals aangetoond in het fotomateriaal, opgenomen in het beroepsdossier. Daarenboven is de indeling van de gebouwen over de jaren heen grondig gewijzigd waardoor het interieur chaotisch en anoniem overkomt. De 19de-eeuwse indeling is goeddeels verlaten. De bestaande bebouwing kent dus diverse problemen dewelke een verbouwing uitsluiten, minstens tot een verbouwing zouden leiden waarbij een renovatie/restauratie disproportioneel zware inspanningen zou vergen in het licht van de hierna inzichtelijk gemaakte geringere erfgoedwaarde. Alleszins zou dergelijke renovatie/restauratie gelet op de geschetste essentiële mankementen slechts tot gedeeltelijke voldoening leiden.

De huidige 'bedrijfssite' heeft zich nooit kunnen opdringen tot een beeldbepalend element; de gebouwen leiden een vrij anoniem bestaan, mede omwille van de zeer storende en ingrijpende inpassingen op inzonderheid de benedenverdiepingen. Daaraan dient te worden toegevoegd dat het pand nr. 92 als basisindeling slechts een benaderend afgietsel is van de typerende, traditionele burgerhuizen met bruikbare inrijpoort en monumentale zij-ingang. De 'pseudo-inrijpoort' in casu is amper 1,25 m breed en de 'pastiche' op de traditionele 'monumentale inkom' heeft kennelijk geen enkele architecturale waarde en relevantie.

De bestaande bebouwing in de Savaanstraat vertoont geenszins een homogeen karakter waarmee de site een onlosmakelijk verbonden eenheid vertoont. De site bevindt zich effectief op een 'kruising' van bebouwingstypologieën: een modernistisch administratief gebouw (Savaanstraat 11); een als monument geklasseerde kerk van het Sint-Barbaracollege (MB 19 juli 1994); een hoekpand (+/- 1900), dat atypisch is voor de straat waarin de resterende 19de-eeuwse elementen in hoofdzaak bestaan uit statige en sobere breedhuizen; in aanbouw zijnde nieuwe schoolgebouwen (links van de site, vergunning september 2009).

Gelet op het dense en smalle karakter van de Savaanstraat, waarbij de gebouwen de neiging hebben om op zichzelf terug te plooiën, is het vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt verantwoord om de bestaande aangetaste bebouwing te vervangen door hedendaagse architectuur met een heldere vormtaal, die positief contrasteert en de verbinding maakt tussen de diverse geschetste bebouwingstypologieën, ondermeer via een licht verspringend gevelgabariet, aansluitend bij de bestaande geleding van de bebouwing.

Een nieuwe ontwikkeling met een design dat verbindingen maakt tussen de zeer heterogene bouwstijlen in de omgeving kan positief contrasteren met de kerk en meer bijdragen tot de revitalisering van de buurt dan het behoud van verouderde en aangetaste bebouwing die zich nooit als beeldbepalend element heeft weten op te dringen. Behoud van erfgoedwaarden betekend inderdaad meer dan een afweging over het behoud van het historisch erfgoed; ook een nieuwbouwproject dient hier de nodige aandacht aan te besteden. Door een hedendaags verbindingselement te vormen tussen 19de-, 20ste- en 21ste-eeuwse bebouwingstypologieën, wordt effectief een meer homogeen straatbeeld gecreëerd, waardoor het accent op de eigenlijke monumenten (kerkgebouw) versterkt wordt en de erfgoedwaarden daarvan beter kunnen worden beleefd.

Daarbij kan tevens niet voorbij worden gegaan aan het gegeven dat de

deputatiebeslissing met kenmerk R02/33/09/B.17-641/TN reeds gemotiveerd geoordeeld heeft dat een sloping van de bebouwing verantwoord is gelet op de evoluties in de omgeving. Overeenkomstig het arrest-COLLARD van de Raad van State dienen de vergunningverlenende overheden een consistent ordeningsbeleid te voeren, waarbij slechts afgeweken kan worden van eerdere beslissingen op grond van nieuwe specifieke elementen (RvS 30 januari 1973, nr. 15.688, PVBA COLLARD).

Er kan niet worden aangenomen dat de kroonlijst van het gebouw te hoog is waardoor er geen goede aansluiting zou zijn met het hoekgebouw rechts. Uit plan 8 in het bouwaanvraagdossier (waarop het bestaande profiel van de gebouwen is aangegeven), blijkt dat de kroonlijst niet hoger komt dan vandaag het geval is.

Het aangevraagde project verzorgt veel beter dan vandaag de overgang tussen de nieuwe schoolgebouwen en het naastgelegen atypische hoekpand, door middel van de specifieke gevelritmiek ('valse' kroonlijsten, positionering van de ramen, licht verspringend gevelgabariet) die zorgt voor een harmonisch lijnenspel tussen de nieuwe gebouwen van het college, over het aangevraagde project, naar het bestaande hoekpand, een afbouw van de dakstructuur en een ont dubbelde voorgevel (met dubbele inkom) die een abrupte 'breuk' tussen de nieuwe collegegebouwen en het atypische hoekpand (ca. 1900) voorkomt en een graduele overgang bewerkstelligt.

De aansluiting en afstemming op het hoekpand wordt gevrijwaard als volgt: de bestaande tuinmuur blijft ongewijzigd; de 'wandwerking' van de bestaande annexen wordt volledig weggewerkt.

De graduele overgang tussen de rechterbuur en de linkerbuur wordt bewerkstelligd middels een licht verspringend gabariet, waardoor overigens aangesloten wordt bij de bestaande geleiding van de bebouwing op de site.

De dakverdieping aan de achterzijde kan niet als een volwaardige bouwlaag worden beschouwd. Een en ander vloeit rechtstreeks voort uit de ont dubbeling van de gevelstructuur, hetgeen is ingegeven door het terugdringen van monotonie, hetgeen een terecht aandachtspunt is van het stadsbestuur. Daarenboven is gezorgd voor een goede aansluiting bij het dak van het rechter buurperceel, door te werken met een geleidelijk overlopend dak.

Het linkse deel (palend aan het Sint-Barbaracollege) heeft een kroonlijsthoogte die inderdaad 70 cm lager is dan het rechter gedeelte.

De snede werd genomen over dit linker deel (gezien dit bouwtechnisch de interessantste snede is, met de meeste informatie) en het profiel van de rechternabuur werd hierop geprojecteerd. Daardoor lijkt het verschil in kroonlijsthoogtes met de naburen groter op de snede dan op de gevel. De profielen van de bestaande gebouwen, alsook van het nieuw op te trekken gebouw van het Sint-Barbaracollege links, werd op de snedes aangegeven. Er is dus geen sprake van een fout in één beide plannen: het gaat om twee verschillende hoogtes.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

1.

De heer Bart WOSTYN verzoekt met een aangetekende brief van 6 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 22 februari 2013 aan tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Het College van Burgemeester en Schepenen is de vergunningverlenende overheid.

Vermits, het College van Burgemeester en Schepenen oorspronkelijk de vergunning had geweigerd op 5 juli 2012 en dit besluit werd vernietigd door de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen heeft het CBS een belang om de vernietiging te benaarslijken van het besluit van de deputatie.

...”

2.

Tussenkomende partij stelt dat het beroep omwille van twee redenen onontvankelijk is:

“Het beroep is de facto gericht tegen de vigerende bestemming

... De aanvraag heeft betrekking op de creatie van een meergezinswoning en is dus per definitie bestemd voor wonen, hetgeen evident verenigbaar is met de gewestplanbestemming 'woongebied'.

Ook het College van Burgemeester en Schepenen bevestigde in haar beslissing dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vigerende gewestplan.

Thans evenwel wordt ... beroep ingesteld door ditzelfde College van Burgemeester en Schepenen onder de stelling dat deputatie ten onrechte en in strijd met de bestemming

van het gebied zou beslist hebben.

Het is duidelijk dat de verzoekster, niettegenstaande de eerder door haar erkende bestemming van het gebied, zich verzet tegen de invulling van het gebied conform de gewestplanbestemming.

Deze stelling wordt ten andere duidelijke ondersteund door het feit dat het College van Burgemeester en Schepenen zich in zijn weigeringsbeslissing hoofdzakelijk verzet tegen de sloop van het hoofdgebouw ... en zich hiervoor verhaalt op de opname van het goed op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed. Evenwel dient opgemerkt dat de opname van een goed op inventaris geenszins kan tot gevolg hebben dat de gewestplanbestemming wordt herroepen, minstens de uitvoering ervan de facto onmogelijk wordt gemaakt.

Uit voorgaande blijkt onmiskenbaar dat het beroep van de verzoeker gericht is tegen de bestemming van het projectgebied. Bijgevolg dient het ingestelde beroep tot vernietiging onontvankelijk te worden verklaard.

Meer nog dient gewezen te worden op het feit dat het door de verzoekster ingestelde beroep eveneens, en minstens op beleidsmatig vlak, strijdt met het door haar eerder goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met betrekking tot dit gebied. In het GRS wordt uitdrukkelijk ingezet op "Beschermen en (kwantitatief en kwalitatief) opvoeren van het wonen in de drukke binnenstad uit zich in het effectief realiseren van woningen. ... Oudere delen van (de) binnenstad dienen geherstructureerd en verlucht met behoud van het kernstedelijk aspect ... Het monumentaliseren brengt de stad immers geen meerwaarde en bovendien spreken de monumenten voor zich."

Het ingestelde beroep is aldus gericht tegen de beleidsmatige inzichten van de gemeentelijke overheid. De vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg kan om evidente redenen enkel in rechte treden in zoverre zij daarbij de eigen veruitwendigde beleidsinzichten niet miskent.

Door in casu op te treden contra de uitdrukkelijke bepalingen van het GRS, heeft verzoekende partij verzaakt aan haar principieel recht om beroep in te stellen bij uw Raad.

Het beroep is de facto gericht tegen een eerdere principesbeslissing

Verder dient ook gewezen te worden op een eerdere beslissing van 14.01.2010 (R02/33/09/B.17-641/TN) van de deputatie ... waarbij zij zich reeds principieel uitsprak over de sloop van de gebouwen opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed ...

Aldus werd door de deputatie reeds principieel standpunt ingenomen omtrent de erfgoedwaarde van de betrokken site en de afwezigheid van gegronde redenen om de sloop van de gebouwen te verbieden of te verhinderen.

Tegen deze beslissing werd door het College van Burgemeester en Schepenen geen beroep ingesteld, integendeel wordt deze principesbeslissing gewoon terzijde geschoven bij de behandeling van de navolgende aanvraag.

De verzoekster stelt thans, minstens de facto, een beroep in tegen een eerdere principesbeslissing omtrent de mogelijkheid tot slopen van de gebouwen, conform de gewestplanbestemming.

Het ingestelde beroep is ook om deze redenen onontvankelijk, nu de stedelijke overheid niet kan optreden contra de klare, duidelijke en veruitwendigde standpunten van de

toezichthoudende overheid, oordelend in graad van administratief beroep, in hetzelfde dossier.

Weliswaar is er geen gezag van administratief gewijsde' voorhanden in de Belgische rechtsorde, doch de stedelijke overheid kan niet zonder het gelijkheidsbeginsel ex artikel 10 en 11 G.W. te miskennen in rechte treden contra een eerder standpunt van de hogere overheid waarin zij destijds heeft berust."

3.

Verzoekende partij repliceert als volgt:

"Verweer van de tussenkomende partij nopens de onontvankelijkheid.

Totaal ten onrechte wordt door de tussenkomende partij gesteld dat het beroep louter werd ingesteld op basis van beleidsmatige gronden.

...

Uit het middel blijkt dat de beslissing waartegen beroep werd aangetekend, niet correct is gemotiveerd en er tegenstrijdige overwegingen in staan. De verwijzing naar de overtreden bepalingen is eveneens aangeduid bij de ontwikkeling van het middel.

Wat betreft het gewestplan. De verzoekende partij heeft geen enkel middel ontwikkeld i.v.m. de strijdigheid van het Gewestplan. Het middel heeft betrekking op:

- het behoud van de panden;
- en of de gebouwen kenmerkend zijn voor het straatbeeld.

Wat de verwijzingen naar het RSG door de tussenkomende partij betreft. Totaal ten onrechte wordt nu door de tussenkomende partij, verwezen naar het RSG en wordt gesteld dat het beleid er in zou bestaan dat alle oude gebouwen in de binnenstad moeten gesloopt worden. Dat zou aldus de tussenkomende partij een algemene regel zijn.

Echter dat er door de vergunningverlenende overheid geen toetsing meer moet gebeuren aan de ruimtelijke ordening is juridisch onjuist.

Bij iedere sloping wordt nagegaan wat de waarde is van de gebouwen of ze moeten behouden blijven en of passen in de ruimtelijke omgeving.

Het is over die beoordeling dat het middel juist gaat, namelijk of de deputatie een correcte beoordeling heeft gemaakt op basis van juiste en afdoende motieven.

Bijkomend wat de juridische gevolgen betreft van het RSG.

De overwegingen of zelfs de bepalingen van het RSG hebben geen directe doorwerking in het vergunningsbeleid. Een structuurplan bevat geen concrete regels die de aanwendingsmogelijkheden van onroerende goederen beïnvloeden.

Zoals hiervoor werd aangehaald blijkt uit de ontwikkeling van het middel dat de motieven waarop de deputatie zich steunt niet afdoend zijn en niet stroken met de feiten uit het dossier.

...

Het verweer van de tussenkomende partij inzake het gezag van gewijsde.

De verzoekende partij heeft nergens gesteld dat er sprake is van het gezag van administratief gewijsde.

Wat de verzoekende partij wel heeft gedaan is gesteld dat de deputatie totaal niet motiveert waarom ze nu anders heeft beslist dan in de eerste beslissing. Het gaat om een gebrekkige, onjuiste en onvoldoende motivering. (zie de ontwikkeling van het middel).

Dit is totaal iets anders dan het gezag van het administratief gewijsde.

Het verweer is dan ook irrelevant.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals blijkt uit het inleidend verzoekschrift, steunt verzoekende partij haar belang bij huidig beroep op artikel 4.8.11, §1, lid 1, 2° VCRO, dat voorziet dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Gezien niet wordt betwist dat verzoekende partij optrad als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg, heeft zij uit hoofde van voormeld artikel principieel belang om beroep in te stellen.

2.

Tussenkomende partij stelt dat het beroep onontvankelijk is omdat het *“de facto is gericht tegen de vigerende bestemming”*. Zij wijst op het feit dat het voorwerp van de aanvraag een meergezinswoning betreft, die *“per definitie is bestemd voor wonen”* en *“evident verenigbaar is met de gewestplanbestemming 'woongebied’”*, zoals bevestigd door verzoekende partij. Doordat laatstgenoemde haar beroep thans zou steunen op *“de stelling dat de deputatie ten onrechte en in strijd met de bestemming van het gebied zou beslist hebben”*, zou zij *“zich verzetten tegen de invulling van het gebied conform de gewestplanbestemming”*.

De exceptie mist feitelijke grondslag. Het beroep van verzoekende partij vloeit niet voort uit de strijdigheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming woongebied, maar wel uit de vaststelling dat verwerende partij een beslissing nam die afwijkt van respectievelijk het advies van Onroerend Erfgoed, de weigeringsbeslissing in eerste aanleg van verzoekende partij en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder de aanvraag aan een eigen zorgvuldig onderzoek te onderwerpen en afdoende te motiveren waarom er van voormelde eerdere beslissing en adviezen wordt afgeweken.

3.

Tussenkomende partij stelt dat het beroep onontvankelijk is omdat het is *“gericht tegen de beleidsmatige inzichten van de gemeentelijke overheid”* in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin *“uitdrukkelijk wordt ingezet op “Beschermen en (kwantitatief en kwalitatief) opvoeren van het wonen in de drukke binnenstad uit zich in het effectief realiseren van woningen. ... Oudere delen van (de) binnenstad dienen geherstructureerd en verlucht met behoud van het kernstedelijk aspect ... Het monumentaliseren brengt de stad immers geen meerwaarde en bovendien spreken de monumenten voor zich”*.

De exceptie mist grond, vermits ruimtelijke structuurplannen overeenkomstig artikel 2.1.2, §7 VCRO geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. Bovendien kan uit geciteerde overweging uit het RSP geenszins worden afgeleid dat de vergunningverlenende overheid een aanvraag tot sloop niet langer zou moeten toetsen aan de gewestplanbestemming en aan de goede ruimtelijke ordening, conform de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2 VCRO, inzonderheid het aandachtspunt van de cultuurhistorische aspecten.

4.

Tussenkomende partij stelt dat het beroep onontvankelijk is omdat het *“de facto is gericht tegen een eerdere principiële beslissing”* van verwerende partij van 14 januari 2010, waarbij door verwerende partij *“principeel standpunt werd ingenomen omtrent de erfgoedwaarde van de betrokken site en de afwezigheid van gegronde redenen om de sloop van de gebouwen te verbieden of te verhinderen”*. Zij meent dat verzoekende partij met huidig beroep feitelijk (onrechtstreeks) beroep instelt tegen voormelde principebeslissing, hoewel zij daartegen indertijd geen beroep instelde, terwijl zij als *“stedelijke overheid niet kan optreden contra de klare, duidelijke en veruitwendigde standpunten van de toezichthoudende overheid, oordelend in graad van administratief beroep, in hetzelfde dossier”, “zonder het gelijkheidsbeginsel ex artikel 10 en 11 G.W. te miskennen”*.

De exceptie mist grond, gezien verzoekende partij voorliggende (nieuwe) aanvraag als vergunningverlenende overheid diende te toetsen overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO, zonder gebonden te zijn door een standpunt van verwerende partij in het kader van een vorige (andere) aanvraag, die door verwerende partij werd geweigerd, zodat verzoekende partij daartegen indertijd geen beroep kon aantekenen wegens ontstentenis van belang.

Het beroep is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

Verzoekende partij roept in een enig middel de schending in *“van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, van de materiële en formele motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 4.3.1, §1 VCRO en van artikel 4.8.3, §2 VCRO”*.

Zij overweegt het volgende:

“... ”

Wanneer de eerste vergunningverlenende overheid anders heeft beslist dan zal de beroepsinstantie bijzonder goed moeten motiveren waarom er wordt afgeweken van de normale beleidslijn van de eerste vergunningverlenende overheid ...

De redengeving en motivatie van de deputatie dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer het voorstel van de beslissing van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is, de concrete motivering moet dan de redenen aangeven waarom de vergunning moet worden geweigerd ...

Wanneer men afwijkt van een advies mag men dit niet louter tegenspreken, men moet duidelijk argumenteren waarom men het advies niet volgt ... Men moet de redenen waarom men afwijkt van het advies kenbaar maken, het louter tegenspreken van het advies is onvoldoende ...

In casu zijn er de volgende negatieve beslissingen of adviezen voorafgaande aan de kwestieuze beslissing van de deputatie:

- weigeringbeslissing van de CBS;*
- negatief advies van Onroerend Erfgoed m.b.t. de sloop van de inventarispanen en m.b.t. tot nieuwbouwarchitectuur en de impact op de beschermde Sint-Barbarakerk;*

- negatief verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige ambtenaar.

Gelet op al deze negatieve adviezen en beslissingen dient de deputatie zowel de feitelijke als de juridische determinerende negatieve overwegingen te weerleggen.

De deputatie doet dit totaal niet.

De deputatie poneert het tegenovergestelde zonder voldoende en afdoende en/of feitelijk onderzoek.

Wat betreft de sloping van de panden

In weigeringbeslissing van de College van Burgemeester en Schepenen staat het volgende (eigen aanduidingen in het vet) ...

De overweging door de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is (eigen aanduidingen in het vet) ...

De deputatie overwoog het volgende (eigen aanduidingen in het vet) ...

Niettegenstaande deze overweging dat de sloping niet kan (strijdig met de gewestplanning) , wordt door de deputatie verder ingegaan op de sloping (zie hierna) en wordt toch beslist om over te gaan tot sloping en de oprichting van een nieuwbouw.

De overwegingen zijn dus tegenstrijdig.

De deputatie overwoog m.b.t. de sloping ook nog het volgende (eigen aanduidingen in het vet) ...

De deputatie stelt dat ze in de beslissing van 14.01.2010 reeds heeft beslist dat een sloping verantwoord is (R02/33/09/B.17-641/TN). (stuk 6)

Wat blijkt uit die beslissing. Op pagina 7, werd er door deputatie eveneens beslist dat de sloping niet in overeenstemming was met het geldend gewestplan. Ook toen was er reeds sprake van tegenstrijdige overwegingen.

De deputatie meent te kunnen oordelen dat de panden voldoende kenmerken vertonen van ouderdom en dat een behoud van de panden niet mogelijk is.

Op basis van welke vaststellingen meent de deputatie dit te kunnen besluiten. De Provinciaal Gemachtigde Ambtenaar, de erfgoedambtenaren en het CBS komen op basis van een zelfde fotodossier tot andere vaststellingen namelijk dat de erfgoedwaarde wel in voldoende mate is bewaard. (zie stukken 7 bijkomende foto's)

De deputatie geeft een onvoldoende motivering waarom de vaststellingen van het CBS en de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd worden (dus ook een schending van art. 4.7.23 VCRO).

De deputatie komt ongenueanceerd en zonder verdere motivering tot de conclusie 'dat de originele situatie moeilijk te reconstrueren is'.

Het is niet omdat de voorgevels niet onderhouden zijn, dat ze niet kunnen opgekuist worden en op eenvoudige wijze in hun volle glorie kunnen hersteld worden. Dit is trouwens een courante praktijk bij herenhuizen in stadscentra.

Dit kan uiteraard niet.

Dit onderdeel is gegrond.

Wat betreft nieuwbouw

Indien er toch tot de sloping zou worden besloten moet onderzocht worden of de nieuwbouw ruimtelijk kan geïntegreerd worden in de omgeving en niet uitsteekt boven de linker – en rechter aanpalende gebouwen.

In weigeringsbeslissing van de College van Burgemeester en Schepenen staat het volgende (eigen aanduidingen in het vet) ...

De overweging door de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is (eigen aanduidingen in het vet) ...

De deputatie overwoog m.b.t. de ruimtelijke ordening het volgende (eigen aanduidingen in het vet) ...

De deputatie geeft een onvoldoende motivering waarom de vaststellingen van het CBS en de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd worden (dus ook een schending van art. 4.7.23 VCRO).

De kernoverweging van de deputatie is dat de nieuwe kroonlijst hoogte niet hoger is dan de bestaande.

Dit is een foutieve redenering. Er moet nagegaan worden of de nieuwe kroonlijst hoogte past met de bestaande aanpalende burens en of dit pas in de onmiddellijke omgeving op dit ogenblik, niet hoe het vroeger was.

De verwijzing naar de bestaande kroonlijsthoogte, die atypisch is in vergelijking met de twee aanpalende gebouwen en met het tegenoverliggende gebouw, gaat uiteraard niet meer op indien de originele waardevolle panden gesloopt worden. Na de sloop zijn de overblijvende panden in de onmiddellijke omgeving de enige referentie voor het bepalen van de conformiteit met de plaatselijke aanleg, en kan een niet meer bestaand gebouw niet meer als referentie dienen.

De deputatie heeft totaal geen weerlegging nopens de volgende vastgestelde feiten, welke door alle overheidsinstanties worden weerhouden:

- namelijk dat de nieuwbouw niet aansluit op deze van het hoekgebouw, zoals hiervoor werd aangehaald is de bestaande kroonlijsthoogte irrelevant voor de huidige beoordeling;*
- dat het hoekgebouw volledig ingesloten wordt,*
- er geen rekening wordt gehouden met de bouwdiepte- en hoogte van de belanghebbende buur aan de rechterzijde;*

aan de voorzijde springt de dakverdieping (5° bouwlaag) 3 m achteruit, maar niet aan de achtergevel, hierdoor moet de scheidingsmuur tot op grote hoogte (ca 15 m) toch tot 11,5 m wordt doorgetrokken;
het feit dat de deputatie stelt dat de bestaande tuinmuur dus ongewijzigd is, is een eveneens foute beoordeling;
de deputatie heeft deze situatie niet onderzocht.

- de afstand tussen nieuwbouwvolume en de uitbreiding van het bestaand volume in de tuinzone is slechts 5 m;
deze afstand is te beperkt en ruimtelijk niet aanvaardbaar;
de deputatie heeft dit argument ruimtelijk niet onderzocht (schending van het zorgvuldigheidsprincipe).

Gelet op de strijdigheid met de ruimtelijke ordening en de onjuiste motivering is de vergunning nietig.
...

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...
Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie.

...
In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.

Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.

Verder wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.

Het verslag van de PSA is geen advies in de zin van artikel 4.7.16, §1 VCRO. Het is een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de deputatie het eindresultaat is. Enkel de deputatie heeft het mandaat en de bevoegdheid om een beslissing over het beroep te treffen. De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie. De deputatie dient dan ook niet aan te geven waarom ze het verslag van de PSA niet volgt.

Ten aanzien van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen kan worden opgemerkt dat wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zij niet optreedt als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur. Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de

aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in het beroepen besluit. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen ...

Er is ook geen wettelijke regeling die bepaalt dat de deputatie moet motiveren waarom ze afwijkt van het advies van Onroerend Erfgoed.

In de bestreden beslissing is de volgende motivering gemaakt ...

Wat de overweging ten aanzien van de strijdigheid van de sloping met de gewestplanbestemming betreft, blijkt uit de verdere motivering van de bestreden beslissing dat dit een materiële vergissing betreft. Uit rubriek 2.5. waarnaar verwezen wordt in die overweging, blijkt duidelijk dat de deputatie op een zorgvuldige wijze heeft onderzocht of de sloping in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en vervolgens heeft vastgesteld dat dit het geval was. In de bestreden beslissing werd hieromtrent tevens verwezen naar de deputatiebeslissing met kenmerk R02/33/09/B.17-641/TN, waarin een materiële vergissing was geslopen, maar toch duidelijk werd vastgesteld en gemotiveerd dat de sloping aanvaardbaar werd geacht. Er is derhalve geen sprake van tegenstrijdige overwegingen.

Uit de hierboven aangehaalde motivering blijkt dat de deputatie op grond van een aantal vaststellingen tot het besluit is gekomen dat de panden voldoende kenmerken van ouderdom vertonen en een behoud van de panden niet mogelijk is. Zo heeft de aanwezige bebouwing jarenlang verschillende ingrijpende aanpassingen ondergaan, inzonderheid aan de benedenverdiepingen, waardoor de originele situatie moeilijk te reconstrueren is. Ook toonde het overgelegde fotomateriaal aan dat de actuele bouwfysische toestand van de hoofdgebouwen kennelijk te wensen overlaat. Ook is de indeling van de gebouwen grondig gewijzigd, waarbij de 19de-eeuwse indeling goeddeels verlaten is. Dit sluit een verbouwing uit, minstens zou een renovatie/restauratie door middel van verbouwing disproportioneel zijn in het licht van de thans geringere erfgoedwaarde. Rekening houdend met de bestaande aangetaste bebouwing en de onmiddellijke omgeving is de hierboven aangehaalde motivering afdoende om de sloping van de gebouwen in overweging te nemen. In tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden, worden niet alleen de voorgevels in overweging genomen, maar ook de volledige benedenverdieping en de indeling binnen het gebouw.

Verzoeker voert aan dat de bestaande bebouwing op het kwestieuze perceel niet relevant is voor de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening. Vermits de thans bestaande toestand vervangen wordt, mag de deputatie deze toestand, naast de onmiddellijke omgeving, tevens als referentiepunt gebruiken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Rekening houdende met de bestaande toestand heeft de deputatie dan ook geoordeeld dat de kroonlijsthoogte aanvaardbaar is. Wat de inpasbaarheid ten opzichte van de onmiddellijke omgeving betreft, heeft de deputatie geoordeeld dat het project een graduele overgang bewerkstelligt tussen de nieuwe collegegebouwen en het hoekpand, door ondermeer de licht verspringende gabariet, een afbouw van de dakstructuur en een ontdubbelde voorgevel.

Voor de beslissing van een orgaan van actief bestuur volstaat het dat de motivering 'draagkrachtig' is, m.n. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen ...

Uit de hierboven aangehaalde motivering blijkt dat de deputatie de in de omgeving bestaande toestand zorgvuldig heeft onderzocht en in alle redelijkheid de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld. Deze motivering is afdoende om de bestreden beslissing te ondersteunen.

...

3.

Tussenkomende partij overweegt het volgende:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt uitvoerig ingegaan op de concrete elementen van het dossier, ook wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming, waarom de beslissing afwijkt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het PSA-verslag.

...

In de bestreden beslissing wordt niets meer noch minder vastgesteld dan dat de 'sloping' niet per definitie toegelaten is bij het bestemmingsplan, doch dat een inhoudelijk toetsing dient te gebeuren. Ten overvloede wordt zelfs daar reeds verwezen naar het onderzoeksgegeven "zie ook rubriek 2.5", alwaar nader wordt ingegaan op de 'wenselijkheid'.

Geenszins kan hieruit, zoals gesteld door de beroepsindieners enige strijdigheid in de beslissing worden afgeleid, integendeel wordt uitdrukkelijk aangegeven dat omtrent de 'wenselijkheid' een bijzondere toetsing — zoals trouwens voorgeschreven — zal worden doorgevoerd.

Het middel is aldus op dit punt ongegrond.

In de bestreden beslissing wordt uitvoerig ingegaan op de concrete elementen van het dossier, ook waarom de beslissing afwijkt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het PSA-verslag op het vlak van de sloping van het hoofdgebouw.

In de 'rubriek 2.5 De goede ruimtelijke ordening' wordt in de bestreden beslissing in extenso een motivering opgebouwd, en dit meer in het bijzonder met betrekking tot:

- De opname op de inventaris en de waarde ervan (met verwijzing naar de rechtspraak);*
- Het nut van een heraanwending van leegstaande en vervallen panden;*
- Een beschrijving van de omgeving (monumenten en andere gebouwen op de inventaris);*
- De bewaarde toestand van de gebouwen (ouderdomsgebreken en ingrijpende wijzigingen door de tijd);*
- De huidige bouwfysische toestand van de gebouwen;*
- De afwezigheid van de erkenning van de gebouwen als 'beeldbepalend element';*
- De bouwtypologieën in de onmiddellijke en ruimere omgeving;*
- Het karakter van de straat en de wenselijkheid tot vervanging van de panden door hedendaagse architectuur;*
- De verhouding van de aanvraag tot het omgevend monument (kerk);*
- Het streven naar het revitaliseren van de buurt;*
- De eerdere beslissing van de deputatie van 14.01.2010;*
- De vormgeving en aansluiting met de aanpalenden;*
- De afmetingen van de bestaande bebouwing, concrete toetsing project door verwijzing*

naar exacte maten en plannen, fotomateriaal, ...

In de bestreden beslissing worden alle voornoemde punten onder de aandacht gebracht en hebben deze geleid tot de conclusie dat enerzijds niets het slopen in de weg staat en dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Tevens vormen alle aangehaalde motieven ook meteen een antwoord op de overwegingen van het college van burgemeester en schep en van het PSA-advies.

In deze kan geenszins gesteld worden dat de bestreden beslissing aantast is door een 'kennelijk gebrek aan motivering', noch door een 'kennelijke onzorgvuldigheid of onredelijkheid'.

De Raad vermag zich als administratief rechtscollege niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid. Enkel kan de Raad de een marginale toetsing doorvoeren, hetgeen in casu niet aan de orde is.

Het beroepschrift maakt op geen enkel punt inzichtelijk dat de maat van de redelijkheid is miskend of dat geen enkele normaal zorgvuldig oordelende overheid tot hetzelfde besluit had kunnen komen. ...

Het middel is dus ook op dit punt gegrond.

Verder dient te worden vastgesteld dat de opname van een onroerend goed op de inventaris van het Bouwkundig erfgoed 'an sich' geen weigeringsgrond vormt, doch dat slechts tot weigering kan besloten worden na grondig onderzoek en mits gemotiveerde beslissing omtrent de 'wenselijkheid'. Supra werd reeds aangegeven dat de bestreden beslissing in een uitgebreide motivering voorziet.

Geenszins kan besloten worden dat de opname op de inventaris een voldoende weigeringsgrond vormt en dat de bestreden beslissing zou dienen beschouwd te worden als strijdig met de bestemming.

Het middel faalt dus ook op dit punt.

De vergunningverlenende overheid dient "de wenselijkheid van het behoud" van de op de inventaris opgenomen panden te onderzoeken en te beoordelen.

Terzake oordeelde de Raad van State dat de overheid bij de evaluatie van projecten binnen gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde niet dezelfde gestrengheid aan de dag dient te leggen als met betrekking tot gebouwen die als monument beschermd en gerangschikt zijn; dat in een zekere mate toegelaten wordt dat afbreuk wordt gedaan aan de esthetische karakteristieken van de omgeving ten voordele van de mogelijkheid tot de nuttige heraanwending van panden die anders gedoemd zouden zijn te blijven leegstaan en te vervallen, kan op zich dan ook niet als kennelijk onredelijk worden afgedaan ...

De bestreden beslissing voorziet in een duidelijke afweging tussen enerzijds de erfgoedwaarde en anderzijds de beoogde realisatie door heraanwending. Deze afweging is niet kennelijk onredelijk; tegen de discretionaire ruimte van het bestuur kan geen beroepsmiddel worden aangewend.

Bovendien sluit de bestreden beslissing perfect aan bij de door de gemeentelijke overheid uitgestippelde beleidslijnen voor het betrokken gebied, zoals opgenomen in het GRS. ...

Aldus dient vastgesteld te worden dat in de bestreden beslissing weldegelijk en grondig de 'wenselijkheid van het behoud' werd onderzocht zowel op feitelijk als beleidsmatig vlak.

Het middel faalt ook op dit punt.

In zoverre het middel de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing poogt te adstrueren onder verwijzing naar de VIOE-inventaris, dient klaar en duidelijk te worden gesteld dat deze inventarisatie buiten toepassing dient te worden gelaten ex art. 159 G.W. Zij is immers aangetast door volgende onwettigheden:

Schending Verdrag van Aarhus. Eén en ander heeft te maken met het feit dat de rechtsonderhorigen niet betrokken zijn bij de opmaak van de inventaris bouwkundig erfgoed. ...

Niet-tegenwerpelijheid inventaris bouwkundig erfgoed. ... de opeenvolgende besluiten van de administrateur-generaal (08.11.2012, 09.11.2011, 20.09.2010) houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed slechts (a.h.w.) bij uittreksel bekend zijn gemaakt in het Staatsblad: enkel de tekst van het besluit werd gepubliceerd, niet de inventaris zelf ...

*Aldus dient de inventarisatie op grond van art. 159 G.W. buiten toepassing te worden gelaten waardoor daaraan geen middel kan worden ontleend.
..."*

4.

Verzoekende partij antwoordt nog het volgende:

" ...

Enig middel

... De deputatie gaat op deze grieven niet in in haar nota en ze worden ook niet weerlegd.

Gelet op de strijdigheid met de ruimtelijke ordening en de onjuiste motivering is de vergunning nietig.

...

Wat betreft het verweer van de tussenkomende partij. Wat betreft de niet - tegenwerpelijheid inventaris bouwkundig erfgoed.

Dit verweer is irrelevant. Het gaat over de motivering van de deputatie.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij argumenteert in essentie dat uit de (motieven van de) bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij de aanvraag, in het licht van de onderbouwde determinerende motieven in het andersluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, evenals in het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed en in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg

van verzoekende partij, aan een eigen zorgvuldig onderzoek heeft onderworpen, noch waarom er wordt afgeweken van voormelde eerdere beslissing en adviezen.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt:

“§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.”

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies echter niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig artikel 4.7.23., §1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

3.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Hetzelfde geldt voor de afwijking in de bestreden beslissing van het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed en van de weigeringsbeslissing in eerste aanleg van verzoekende partij, waarnaar in voormeld verslag expliciet wordt gewezen. Verwerende partij neemt in die omstandigheden immers een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de ruimtelijke aspecten die tot uiting kwamen in de andersluidende adviezen, inzonderheid het andersluidend (gemotiveerd) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dergelijk geval mag de vergunningverlenende overheid zich niet beperken tot een (niet gemotiveerd) tegenspreken van de andersluidende adviezen, maar moet zij integendeel duidelijk maken waarom zij de argumenten waarop de adviesverlenende instanties zich steunen niet kan volgen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende juridische en feitelijke redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn, hetgeen impliceert dat de motieven betrekking moeten hebben op de bestreden beslissing en moeten volstaan om deze beslissing te dragen.

4.

De Raad stelt op basis van de stukken van het dossier vast dat verwerende partij het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 18 oktober 2012 letterlijk overneemt en derhalve onderschrijft, met uitzondering van de overwegingen onder de titel “2.5. de goede ruimtelijke ordening”. In deze titel neemt verwerende partij (vanaf §2) letterlijk de argumenten

over uit een niet gedateerde noch ondertekende “nota”, waarin wordt uiteengezet dat *“om volgende redenen o.i. gemotiveerd kan worden afgeweken van het negatief verslag van de PSA”*. Hoewel de nota (als stuk 9) deel uitmaakt van het administratief dossier, waarin ze wordt omschreven als *“Motivatienota ter afwijking negatief verslag PSA”*, blijkt niet op welk ogenblik deze nota aan het dossier werd toegevoegd, noch wie deze nota heeft opgesteld. Ook de bestreden beslissing verwijst (in het inleidend gedeelte ten aanzien van de hoorzitting) nergens naar deze nota, die klaarblijkelijk niet voorhanden was tijdens de hoorzitting (zodat de betrokken partijen zich hierover niet konden uitspreken), maar pas naderhand (wellicht door de raadsman van tussenkomende partij) werd opgemaakt. Ten gevolge van voormelde werkwijze van verwerende partij bevat de bestreden beslissing meerdere tegenstrijdige motieven.

Een eerste tegenstrijdigheid betreft de vaststelling dat de bestreden beslissing de uiteenzetting van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de *“toetsing aan de voorschriften van het gewestplan”* letterlijk overneemt, en derhalve onderschrijft dat *“de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan voor wat de bestemming betreft, maar niet voor wat de sloping van de beide gebouwen langsheen de Savaanstraat betreft”*, waarbij verwerende partij eveneens verwijst naar de uiteenzetting onder *“rubriek 2.5”*. Evenwel overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onder rubriek 2.5. inzake *“de goede ruimtelijke ordening”* vervolgens dat *“uit erfgoeddoogpunt de sloping van beide herenhuizen niet aanvaardbaar is”*, terwijl verwerende partij oordeelt dat sloop wel mogelijk is. Verwerende partij schrijft deze tegenstrijdigheid in de motivering toe aan *“een materiële vergissing”*, waarbij uit rubriek 2.5. duidelijk zou blijken dat zij *“op een zorgvuldige wijze heeft onderzocht of de sloping in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en vervolgens heeft vastgesteld dat dit het geval was”*. Tussenkomende partij meent dat er geenszins een tegenstrijdigheid (en derhalve evenmin een materiële vergissing) kan worden vastgesteld, vermits verwerende partij gewoonweg zou hebben vastgesteld dat de sloop overeenkomstig de gewestplanbestemming aan een inhoudelijke toetsing moet worden onderworpen, waarna zij vervolgens verwees naar rubriek 2.5, waaronder de wenselijkheid van de sloop nader werd onderzocht.

Hoewel de verantwoording van verwerende partij met betrekking tot voormelde tegenstrijdigheid in de motivering (evenals de hiervan afwijkende verantwoording van tussenkomende partij) ‘op zichzelf genomen’ niet kennelijk onredelijk voorkomt, stelt de Raad vast dat deze verantwoording strijdt met andere overwegingen in de bestreden beslissing. Onder de titel *“beoordeling bezwaren openbaar onderzoek”* stelt verwerende partij (in navolging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat *“het standpunt ingenomen door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.6) integraal wordt bijgetreden”*. In de betreffende rubriek 1.6 wordt in de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen (die door verwerende partij integraal wordt bijgetreden) evenwel (gemotiveerd) overwogen dat *“de bezwaren tegen de sloop absoluut worden gevolgd”*. Daarbij wordt (onder meer) verwezen naar het feit dat *“voor beide panden het Agentschap Ruimte en Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg & Architectuur een ongunstig advies hebben verleend met betrekking tot de sloop”*, dat *“de uitgevoerde aanpassingen de erfgoedwaarde van de panden niet zodanig ondermijnen dat de sloop ervan kan gemotiveerd worden”*, gezien *“de panden hun structuur en oorspronkelijke interieurelementen hebben behouden”*, en *“dat het huidige cluster Savaanstraat 92-96 over een niet te onderkennen homogene architecturale kwaliteit beschikt die wonderwel samengaat met de tegenoverliggende als monument beschermde Sint-Barbarakerk (1855-1858)”*, zodat *“indien deze panden gesloopt zouden worden, het monument zijn architectuurhistorische context en stedelijk weefsel worden ontnomen”*. Indien verwerende partij de aanvraag en derhalve eveneens de bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek aan een eigen zorgvuldig onderzoek zou hebben onderworpen, valt niet in te zien waarom zij enerzijds (in navolging van het advies van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar) de gemotiveerde argumentatie van het college van burgemeester en schepenen tegen de sloop

integraal bijtreedt, en op basis hiervan oordeelt dat de aanvraag niet conform is met de gewestplanbestemming *“voor wat de sloping van de beide gebouwen langsheen de Savaanstraat betreft”*, doch anderzijds eveneens (op basis van ‘een nota’) stelt dat de sloop is verantwoord.

In dezelfde zin stelt de Raad vast dat verwerende partij zich enerzijds integraal aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het bezwaar inzake de *“voorgestelde bouwdiepten en bouwhoogten”*, maar anderzijds de gevraagde nieuwbouw toch vergunt. Nochtans wordt in de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen (die door verwerende partij integraal wordt bijgetreden) (gemotiveerd) overwogen dat *“het voorgestelde nieuwbouwwolume ter hoogte van de achtergevel aan de rechter perceelsgrens op de 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} verdieping 2m verder naar achteren wordt geplaatst dan het hoofdgebouw van de woning Savaanstraat 90, en op de eerste verdieping 2,70m”, en “de scheidingsmuur daarbij voor de eerste strook van 2m 10,20m wordt opgetrokken tot 14,85m, gemeten ten opzichte van de vloerplas van het trottoir, en voor het overige deel van de strook (70 cm) 1,50m wordt opgetrokken tot ca. 6,12m”,* waardoor *“de dakverdieping aan de achterzijde als een volwaardige bouwlaag wordt ervaren, wat gezien de hoogte en de diepte een negatieve impact heeft op het aanpalende perceel”,* evenals dat *“het nieuwe volume daarbij tevens hoger is dan het oorspronkelijke volume”,* en dat *“ter hoogte van de eerste verdieping de nieuwe bouwdiepte 12,25m bedraagt, wat 2,70m dieper is dan het rechter aanpalende hoofdgebouw en waarvoor de gemene muur bijkomend moet opgehoogd te worden”,* zodat *“het hoekpand op deze manier nog steeds te veel dreigt ingebouwd te raken waardoor de leefbaarheid gehypothekeerd wordt”*. Hoewel het college van burgemeester en schepenen op basis van voormelde vaststellingen oordeelt dat enkel *“de voorgestelde bouwdiepten op de 2^{de} en 3^{de} verdieping wel kunnen aanvaard worden”,* oordeelt verwerende partij in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (samengevat) dat de *“voorgestelde bouwdiepten en bouwhoogten”* aanvaardbaar zijn.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing reeds op basis van de hierboven besproken tegenstrijdige motieven gebrekkig en derhalve niet afdoende is gemotiveerd. Uit deze gebrekkige motivering kan tevens worden afgeleid dat verwerende partij de aanvraag niet aan een eigen zorgvuldig onderzoek heeft onderworpen. Het middel is reeds om die reden in de aangegeven mate gegrond.

5.

De Raad stelt vast dat verwerende partij in haar beoordeling ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening afwijkt van het (gemotiveerd) ongunstig advies terzake van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (onafgezien van voormelde tegenstrijdige motivering, inzonderheid wat betreft het integraal bijtreden van de door het college van burgemeester en schepenen -en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar- gegrond geachte bezwaren inzake zowel de sloop als de bouwdiepten en bouwhoogten van de nieuwbouw).

5.1.

Wat betreft de sloop oordeelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op gemotiveerde wijze dat *“de sloping van beide herenhuizen uit erfgoeddoogpunt niet aanvaardbaar is”*. De ambtenaar kwam tot deze conclusie op basis van pertinente vaststellingen inzake enerzijds de actuele staat van de panden en de mogelijkheid tot renovatie en anderzijds het belang van de panden in relatie tot de overige panden in de Savaanstraat (en onderschreef om die redenen het betreffende bezwaar). In het verslag wordt met name (in navolging van het gemotiveerd ongunstig advies van Onroerend Erfgoed en de weigeringsbeslissing in eerste aanleg) het volgende overwogen:

“- ... de woningen hebben hun 19^{de} eeuwse structuur en gevelopbouw grotendeels behouden - De uitgevoerde aanpassingen hebben de erfgoedwaarde van de panden niet dusdanig ondermijnd dat sloop kan gemotiveerd worden - De verbouwde gelijkvloerse gevel van het rechterpand is herstelbaar conform de oorspronkelijke opbouw of in een hedendaagse stijl die de oorspronkelijke architectuur respecteert - In antwoord op de opmerkingen van de beschrijvende nota van de aanvraag dient gesteld dat de bouwfysische en constructieve toestand van de panden nergens dermate slecht is dat een renovatie van het gebouw niet meer te verantwoorden is of exceptioneel duur zou worden - Het ondertussen gesloopte aanpalende 20^{ste}-eeuwse schoolgebouw vormde een schaal- en stijlbreuk in deze straatwand en de architecturale kwaliteit van het gebouw kwam voor discussie in aanmerking. De sloop van dit aanpalende pand kan om bovenstaande afwijkende redenen niet als referentie worden aangewend”

- ... hun schaal en ritmering is typerend voor deze omgeving - Net zoals de vrijwel volledig intact behouden rechter straatwand van de Savaanstraat getuigen deze gevels van de (hoofdzakelijk) 19^{de}-eeuwse architectuur van de Savaanstraat - De Savaanstraat bevat 3 beschermde monumenten, 6 panden zijn opgenomen in een beschermd stadsgezicht en er zijn 37 inventarisitems, waaronder beide panden ... In de nota wordt deze straat bestempeld als een straat met weinig erfgoedwaarde die wordt overheerst door de schoolgebouwen en recente kantoorgebouwen en appartementsgebouwen. Bovenstaande cijfers van de beschermingen en inventarisitems weerleggen deze opmerking - ... het huidige cluster Savaanstraat 92-96 over een niet te onderkennen homogene architecturale kwaliteit beschikt die samengaat met de tegenoverliggende als monument beschermde Sint-Barbarakerk (1855-1858). Indien deze panden gesloopt zouden worden, wordt het monument zijn architectuurhistorische context en stedelijk weefsel ontnomen.”

De bestreden beslissing overweegt met betrekking tot voormelde pertinente vaststellingen het volgende:

“- De bebouwing aan de straatzijde (19^{de} eeuw) is zeer sterk aangetast door ouderdomsgebreken en door opeenvolgende verbouwingen - De aanwezige bebouwing heeft door de jaren heen inderdaad verschillende ingrijpende aanpassingen ondergaan (inzonderheid aan de benedenverdiepingen) waardoor de originele situatie moeilijk te reconstrueren is - Daarenboven laat de actuele bouwfysische toestand van de hoofdgebouwen kennelijk te wensen over, zoals aangetoond in het fotomateriaal, opgenomen in het beroepsdossier - Daarenboven is de indeling van de gebouwen over de jaren heen grondig gewijzigd waardoor het interieur chaotisch en anoniem overkomt. De 19de-eeuwse indeling is goeddeels verlaten - De bestaande bebouwing kent dus diverse problemen dewelke een verbouwing uitsluiten, minstens tot een verbouwing zouden leiden waarbij een renovatie/restauratie disproportioneel zware inspanningen zou vergen in het licht van de hierna inzichtelijk gemaakte geringere erfgoedwaarde. Alleszins zou dergelijke renovatie/restauratie gelet op de geschetste essentiële mankementen slechts tot gedeeltelijke voldoening leiden.

- De huidige 'bedrijfssite' heeft zich nooit kunnen opdringen tot een beeldbepalend element; de gebouwen leiden een vrij anoniem bestaan, mede omwille van de zeer storende en ingrijpende inpassingen op inzonderheid de benedenverdiepingen - ... het pand nr. 92 als basisindeling slechts een benaderend afgietsel is van de typerende, traditionele burgerhuizen met bruikbare inrijpoort en monumentale zij-ingang. De 'pseudo-inrijpoort' in casu is amper 1,25 m breed en de 'pastiche' op de traditionele 'monumentale inkom' heeft kennelijk geen enkele architecturale waarde en relevantie - De bestaande

bebouwing in de Savaanstraat vertoont geenszins een homogeen karakter waarmee de site een onlosmakelijk verbonden eenheid vertoont. De site bevindt zich effectief op een 'kruising' van bebouwingstypologieën: een modernistisch administratief gebouw (Savaanstraat 11); een als monument geklasseerde kerk van het Sint-Barbaracollege (MB 19 juli 1994); een hoekpand (+/- 1900), dat atypisch is voor de straat waarin de resterende 19de-eeuwse elementen in hoofdzaak bestaan uit statige en sobere breedhuizen; in aanbouw zijnde nieuwe schoolgebouwen (links van de site, vergunning september 2009) - Een nieuwe ontwikkeling met een design dat verbindingen maakt tussen de zeer heterogene bouwstijlen in de omgeving kan positief contrasteren met de kerk en meer bijdragen tot de revitalisering van de buurt dan het behoud van verouderde en aangetaste bebouwing die zich nooit als beeldbepalend element heeft weten op te dringen."

De Raad stelt vast dat verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom zij, in tegenstelling tot de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en tot Onroerend Erfgoed, oordeelt dat de sloop van de twee panden wel is verantwoord. Zij beperkt zich in hoofdorde tot het tegenspreken van de andersluidende bevindingen in de adviezen, zonder deze concreet te ontmoeten.

De stelling dat *"de bebouwing aan de straatzijde zeer sterk is aangetast door ouderdomsgebreken en door opeenvolgende verbouwingen"*, en dat *"de aanwezige bebouwing door de jaren heen verschillende ingrijpende aanpassingen heeft ondergaan (inzonderheid aan de benedenverdiepingen) waardoor de originele situatie moeilijk te reconstrueren is"* vormt geen afdoende antwoord op de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"de woningen hun 19^{de} eeuwse structuur en gevelopbouw grotendeels hebben behouden"*, dat *"de uitgevoerde aanpassingen de erfgoedwaarde van de panden niet dusdanig hebben ondermijnd dat sloop kan gemotiveerd worden"* en dat *"de verbouwde gelijkvloerse gevel van het rechterpand herstelbaar is conform de oorspronkelijke opbouw of in een hedendaagse stijl die de oorspronkelijke architectuur respecteert"*. Deze conclusie vindt tevens steun in het licht van het advies van Onroerend Erfgoed, dat zich aansloot bij het voorgaand advies van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur Stad Gent, en in de overweging uit de weigeringsbeslissing in eerste aanleg dat *"het plaatsbezoek door de bevoegde instanties uitwees dat het rechtse pand (Savaanstraat 92-94) op de gelijkvloerse verdieping weliswaar verbouwd is, maar nog duidelijk de 19^{de}-eeuwse structuur en verschillende oorspronkelijke interieurelementen bevat, en dit in tegenstelling tot de opmerking in de beschrijvende nota van de aanvraag"*.

Hetzelfde geldt wat betreft de stelling dat *"de actuele bouwfysische toestand van de hoofdgebouwen kennelijk te wensen overlaat, zoals aangetoond in het fotomateriaal, opgenomen in het beroepsdossier"*, en dat *"de indeling van de gebouwen over de jaren heen grondig is gewijzigd waardoor het interieur chaotisch en anoniem overkomt"* en *"de 19de-eeuwse indeling goeddeels is verlaten"*, zodat *"de bestaande bebouwing dus diverse problemen kent dewelke een verbouwing uitsluiten, minstens tot een verbouwing zouden leiden waarbij een renovatie/restauratie disproportioneel zware inspanningen zou vergen in het licht van de hierna inzichtelijk gemaakte geringere erfgoedwaarde"*. Deze overwegingen vormen geen afdoende antwoord op de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (op basis van hetzelfde dossier) dat *"in antwoord op de opmerkingen van de beschrijvende nota van de aanvraag dient gesteld dat de bouwfysische en constructieve toestand van de panden nergens dermate slecht is dat een renovatie van het gebouw niet meer te verantwoorden is of exceptioneel duur zou worden"*, die tevens steunt op de overweging uit de weigeringsbeslissing in eerste aanleg dat *"ondanks verbouwingen in het verleden aan de beide panden nog steeds de originele structuur aanwezig is alsook grote delen van de gevels en interieurelementen"*.

In de rand hiervan oordeelt de Raad nog dat niet dient te worden ingegaan op de exceptie van tussenkomende partij inzake de wettigheid van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Onafgezien van de vaststelling dat de opname op deze inventaris geen sloopverbod impliceert, wordt het middel in se gesteund op de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing wat betreft de sloop van de panden in het licht van de tijdens de procedure uitgebrachte adviezen en weigeringsbeslissing in eerste aanleg. Daarbij wordt (tevens) gewezen op hun erfgoedwaarde in relatie tot de geldende gewestplanbestemming, terwijl de beoordeling van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO ook het aandachtspunt van de cultuurhistorische aspecten omvat.

5.2.

Wat betreft de nieuwbouw oordeelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag op gemotiveerde wijze dat *“het nieuwbouwproject op zich in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, daar er niet op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze aansluiting gezocht wordt met het beeldbepalende en tevens historisch waardevolle hoekpand aan de rechterzijde”*. De ambtenaar kwam tot deze conclusie op basis van pertinente vaststellingen inzake enerzijds de kroonlijsthoogte en anderzijds de aansluiting achteraan (en onderschreef om die redenen het betreffende bezwaar). In het verslag wordt met name het volgende overwogen:

“- Er kan immers niet aanvaard worden dat een nieuwbouw wordt opgetrokken met een kroonlijsthoogte die niet aansluit op deze van het hoekgebouw, de bestaande kroonlijsthoogte van het te slopen pand is hierbij irrelevant - ... in beide gevallen is er dus een aanzienlijke verhoging van de kroonlijsthoogte, hetgeen nefast is op architecturaal gebied en – zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt – ook nefast is voor het straatbeeld van de smalle Savaanstraat, die het stelselmatig optrekken van gabarieten niet verdraagt.

- Ook achteraan is de aansluiting onvoldoende, er kan wel aanvaard worden dat de bovenverdiepingen een bouwdiepte hebben die 2,00 m verder reikt dan bij het hoekpand ... maar door ook nog eens de achtergevel 1 bouwlaag hoger op te trekken dan de voorgevel wordt het hoekpand teveel ingebouwd waardoor de leefbaarheid ervan gehypothekeerd wordt.”

De bestreden beslissing overweegt met betrekking tot voormelde pertinente vaststellingen het volgende:

“- Er kan niet worden aangenomen dat de kroonlijst van het gebouw te hoog is waardoor er geen goede aansluiting zou zijn met het hoekgebouw rechts - ... blijkt dat de kroonlijst niet hoger komt dan vandaag het geval is.

- De aansluiting en afstemming op het hoekpand wordt gevrijwaard als volgt: de bestaande tuinmuur blijft ongewijzigd; de 'wandwerking' van de bestaande annexen wordt volledig weggewerkt - De dakverdieping aan de achterzijde kan niet als een volwaardige bouwlaag worden beschouwd. Een en ander vloeit rechtstreeks voort uit de ontdubbeling van de gevelstructuur, hetgeen is ingegeven door het terugdringen van monotonie ... Daarenboven is gezorgd voor een goede aansluiting bij het dak van het rechter buurperceel, door te werken met een geleidelijk overlopend dak.”

De Raad stelt opnieuw vast dat verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom zij, in tegenstelling tot de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (en tot het college van burgemeester en schepenen) oordeelt dat de nieuwbouw wel conform is met de goede ruimtelijke ordening, en er wel op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze aansluiting

wordt gezocht met het hoekpand aan de rechterzijde. Zij beperkt zich in hoofdorde wederom tot het tegenspreken van de andersluidende bevindingen in het advies (en de weigeringsbeslissing in eerste aanleg), zonder deze concreet te ontmoeten.

De stelling dat *“er niet kan worden aangenomen dat de kroonlijst van het gebouw te hoog is, waardoor er geen goede aansluiting zou zijn met het hoekgebouw rechts”,* vermits *“blijkt dat de kroonlijst niet hoger komt dan vandaag het geval is”,* vormt geen afdoende antwoord op de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“er niet kan aanvaard worden dat een nieuwbouw wordt opgetrokken met een kroonlijsthoogte die niet aansluit op deze van het hoekgebouw”,* waarbij *“de bestaande kroonlijsthoogte van het te slopen pand hierbij irrelevant is”,* vermits *“een aanzienlijke verhoging van de kroonlijsthoogte” “nefast is op architecturaal gebied en – zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt – ook nefast is voor het straatbeeld van de smalle Savaanstraat, die het stelselmatig optrekken van gabarieten niet verdraagt”.*

Hetzelfde geldt wat betreft de stelling dat *“de aansluiting en afstemming op het hoekpand wordt gevrijwaard”* doordat *“de bestaande tuinmuur ongewijzigd blijft”* en *“de ‘wandwerking’ van de bestaande annexen volledig wordt weggewerkt”,* terwijl *“de dakverdieping aan de achterzijde niet als een volwaardige bouwlaag kan worden beschouwd”* ingevolge *“de ontdebelling van de gevelstructuur”,* waarbij *“is gezorgd voor een goede aansluiting bij het dak van het rechter buurperceel, door te werken met een geleidelijk overlopend dak”.* Deze overwegingen vormen geen afdoende antwoord op de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“ook achteraan de aansluiting onvoldoende is”,* en dat *“door ook nog eens de achtergevel 1 bouwlaag hoger op te trekken dan de voorgevel het hoekpand teveel wordt ingebouwd, waardoor de leefbaarheid ervan gehypothekeerd wordt.”*

5.3.

Gelet op voormelde vergelijking tussen de determinerende weigeringsmotieven in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de motivering daaromtrent in de bestreden beslissing, blijkt dat verwerende partij, in het licht van haar zwaardere motiveringsplicht ingevolge het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (en het andersluidend advies van Onroerend Erfgoed en de weigeringsbeslissing in eerste aanleg), onvoldoende motiveert waarom de aanvraag kon worden ingewilligd.

Het middel is ook om die reden in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest dienen te worden gelegd. Zij steunt zich hiervoor op het feit dat de VCRO de opdracht van het administratief beroep heeft toevertrouwd aan de deputatie. Zij stelt op te treden ter vervulling van een opdracht van algemeen belang, en niet in het kader van een provinciaal belang.

2.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.28, §2, lid 1 VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er kan dan ook niet ingegaan worden op het verzoek van verwerende partij, die gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep en het discretionaire karakter van haar beoordelingsbevoegdheid, een zelfstandige beslissing heeft genomen.

3.

De kosten van de procedure, met name *in casu* het door verzoekende partij betaalde rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij, gezien werd vastgesteld dat zij haar opdracht kennelijk niet naar behoren heeft uitgevoerd.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bart WOSTYN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 25 oktober 2012, waarbij aan tussenkomende partij onder voorwaarde de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van appartementen op de percelen gelegen te 9000 Gent, Savaanstraat 92-94-96, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie E, nummers 204/d, 204/e en 205/a.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij en dit binnen een vervalt termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Marino DAMASOULIOTIS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE