

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0911
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0276-A

Verzoekende partij	de nv RECON BOUW vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100, Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 november 2017.

De verzoekende partij vordert daarnaast ook de vernietiging van wat zij aanmerkt als de stilzwijgende weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2017, als gevolg van de intrekkingbeslissing van 9 november 2017 na het verstrijken van de beslissingstermijn van de verwerende partij.

De verwerende partij heeft, bij beslissing van 12 oktober 2017, het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem van 29 mei 2017 'gedeeltelijk' ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop en het bouwen van 27 appartementen voor levensbestendig wonen met twee bijhorende bijgebouwen op een perceel gelegen te 9930 Zomergem, Dekenijstraat 36, met als kadastrale omschrijving Zomergem, eerste afdeling, sectie D, nummer 388M.

De verwerende partij heeft met haar navolgende beslissing van 9 november 2017 haar vergunningsbeslissing ingetrokken omdat deze laatste, in strijd met de daarin besloten overwegingen, als besluit - niettegenstaande het slechts gedeeltelijk inwilligen van het beroep - zondermeer het vergunnen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vooropstelde.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 februari 2019.

Advocaat Laura VANDERVOORT, *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN, voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 13 oktober 2014 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem een negatief stedenbouwkundig attest verleend met betrekking tot het project om de woning, gelegen te 9930 Zomergem, Dekenijstraat 36, te slopen en op het perceel een nieuwbouwproject te realiseren.

2.

Op 27 augustus 2015 verleent de verwerende partij, in graad van administratief beroep tegen een weigeringsbeslissing van 11 mei 2015 van het college van burgemeester en schepenen, een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de woning en garage met behoud van tuinmuur en dit onder de voorwaarde *“dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaan aan de sloop uitgebreid wordt gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomend bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.”*

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen adviseerde eerder, op 13 april 2015, in de aanloop naar deze vergunningsbeslissing, als volgt ongunstig:

“ ...

De aanvraag omvat de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria. Deze inventaris geeft een overzicht van cultuurhistorisch waardevolle sites.

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw/gebouwencomplex zijn: Deze villa in een ommuurde tuin, uit de 1ste helft van de 20ste eeuw is gebouwd door de familie Lampaert als brouwershuis met bijbehorende bierbrouwerij, op een plaats waar minstens sinds begin 19de eeuw een brouwerij gevestigd was. Dit dubbelhuis is twee bouwlagen hoog en vier traveeën breed, met links aansluitend een lager gedeelte van twee traveeën onder pannen bedaking. De voorgevel is opgebouwd uit gele bakstenen met oranje banden en bogen, op breukstenen plint. De hardstenen gevelelementen zoals hoekstenen, booglijsten en sluitstenen bezitten een Art Nouveau inslag. Het brede uitspringende vensterrisaliet met afgeschuinde hoeken op de bovenverdieping en wordt voorts nog gemarkeerd door een dakvenster.

Links in de voortuin en op de hoek met Hendrik Claeyssstraat, bevindt zich een garage boven een kelder, opgevuld met puin van brouwerijgebouw.

Op 11 oktober 2011 werd een plaatsbezoek uitgevoerd en werd o.a. het volgende vastgesteld:

De villa dateert vermoedelijk van ca. 1920 en is van voorkomen typologisch en qua vormgeving representatief en is zeker een erfgoedobject van lokaal belang.

- De voorgevel en het bijgebouw rechts met keuken zijn in stijl uitgewerkt. De linker zijgevel en de achtergevel zijn sobere gecementeerde gevels.

- De woonkamer rechts werd verbouwd en een nieuw breed venster werd in de achtergevel geplaatst.

- De gang, trap en andere kamers op het gelijkvloers zijn bewaard, namelijk: typische vloeren (marmer in de hall en kleurrijke tegelvloeren in kamers), schouwen met tegelversiering, deuren met marmerschildering en glasraampjes in bovenlicht en in voormalige eetkamer betegelde muren. Ook het aangebouwde dienstgedeelte met keuken bezit zijn oorspronkelijke afwerking met tegelbekleding.

Dit pand is eveneens – op vlak van architecturale waarden – van belang: Dergelijke eclectische bouwstijl, met Art Nouveau inslag is typerend voor de vooroorlogse Belgische architectuur. Deze prestigieuze villa is qua inplanting (ommuurde tuin) beeldbepalend voor de omgeving van de Dekenijstraat en het centrum van Zomergem.

Gelet op de bovenstaande omschrijving menen wij dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Dit pand is zondermeer een opvallend gebouw in zijn omgeving. Deze prestigieuze villa met ommuurde tuin is waardevol lokaal erfgoed dat dient behouden te worden.

Bij voorkeur wordt de woonfunctie van dit pand verdergezet. Dit kan als ééngezinswoning of meergezinswoning. Eventueel zijn ook andere (meer publieke) functies mogelijk.

De afbraak van dit goed zou het verlies betekenen van een beeldbepalend pand van Zomergem.

De sloop is onwenselijk in het licht van doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

...

De verleende ‘sloopvergunning’ is intussen vervallen.

3.

De verzoekende partij dient op 23 januari 2017 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*Bouwen van appartementen voor levensbestendig wonen (assistentiewoningen) met 2 bijhorende bijgebouwen, slopen van de bestaande bebouwing*” op het perceel gelegen te 9930 Zomergem, Dekenijstraat 36, met als kadastrale ligging Zomergem, 1^{ste} afdeling, sectie D, nummer 388M.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 in woongebied. Het perceel bevindt zich op circa 80 meter van het bij ministerieel besluit van 10 november 1995 beschermd dorpsgezicht ‘dorpskom Zomergem’. De Dekenijstraat waarlangs het perceel zich bevindt, werd als geheel opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De vrijstaande woning op het betrokken perceel werd opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed met de volgende beschrijving:

“... ”

Villa in ommuurde tuin, uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. Gebouwd door de familie Lampaert als brouwershuis met bijbehorende bierbrouwerij, op een plaats waar minstens sinds het eerste kwart van de 19de eeuw een brouwerij gevestigd was. Dubbelhuis van twee bouwlagen en vier traveeën met links aansluitend lager gedeelte van twee traveeën

onder pannen bedaking. Gele bakstenen voorgevel met oranje banden en bogen, op breukstenen plint. Hardstenen gevelelementen zoals hoekstenen, booglijsten en sluitstenen met art-nouveau-inslag. Breed uitspringend vensterrisaliet met afgeschuinde hoeken op de bovenverdieping en voorts nog gemarkeerd door een dakvenster.

...

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 februari tot en met 22 maart 2017, worden vijftien bezwaarschriften ingediend.

De GECORO adviseert op 2 maart 2017, onder meer als volgt, ongunstig:

“
...

Opmerkingen ten aanzien van de huidige aanvraag:

1. *De vraag stelt zich of het hier wel degelijk gaat over "assistentiewoningen". Voorliggend ontwerp/plan doet daar geenszins aan denken.*

- *binnen het gebouw is er geen gemeenschappelijke leefruimte*
- *het zijn 3 gebouwen van 6 wooneenheden en 1 van 9 die tegen elkaar aangebouwd zijn maw men moet het gebouw verlaten om de andere wooneenheden te kunnen bereiken*
- *de aanvrager heeft ook geen contract met een erkende zorginstelling aan het dossier toegevoegd*

De GECORO vindt dan ook dat het hier geenszins gaat over "assistentiewoningen" maar om appartementen/studio's. Voor appartementen gelden andere voorschriften o.a. op deze oppervlakte (3000 m²) kunnen maximaal 14 wooneenheden met 28 parkeerplaatsen opgetrokken worden.

2 Andere opmerkingen

- *Er is geen rekening gehouden met de opname van het terrein op de inventaris bouwkundig erfgoed.*
- *Er wordt nauwelijks groen voorzien, met uitzondering van beperkte tuintjes, terwijl deze site thans wel een groen karakter heeft.*
- *Er worden véél te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd voor deze assistentiewoningen. Er worden amper 17 parkeerplaatsen ondergronds voorzien en 6 bovengronds. Dit betekent dat niet iedere woonentiteit (27 in totaal) beschikt over een parkeerplaats. Het voorziene aantal parkeerplaatsen voldoet derhalve niet om het aantal woonentiteiten op te vangen. Bovendien zijn er in dat opzicht geen parkeerplaatsen voor bezoekers of hulpverleners voorzien. Gelet op deze locatie in de kern en de bestaande parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving, mag geen bijkomende parkeerdruk ontstaan op het openbaar domein. De indruk wordt gewekt dat men door middel van de omschrijving "assistentiewoningen" de normen voor appartementen tracht te omzeilen. Echter zelfs voor het bouwen van assistentiewoningen zijn het aantal parkeerplaatsen onvoldoende.*
- *Het gebouw bevindt zich op slechts 3 meter van de openbare weg. Dit is te dicht voor dergelijk hoog en omvangrijk bouwvolume.*
- *Een complex van assistentiewoningen mag enkel door 65-plussers worden bewoond, met uitzondering van 25% mag onder de 65 jaar zijn.*

De GECORO verleent een ongunstig advies

“
...

Erfgoedgroep Zomergem adviseert op 6 maart 2017, onder meer als volgt, ongunstig:

“
...

Erfgoedgroep Zomergem neemt kennis van de plannen in Dekenijstraat 36. Dit voorstel houdt o.a. de sloop in van de bestaande woning.

*Wij hebben voor dit pand reeds meerdere malen een advies uitgewerkt. Hierbij hebben we telkens de grote erfgoedwaarde onderstreept. Aangezien er op geen enkele manier wordt tegemoet gekomen aan onze verzuchtingen, formuleren wij opnieuw een **ongunstig advies**.*

Het pand in Dekenijstraat 36, ook wel Huis Verdegem of brouwerij Lampaert genoemd, is alom gekend in Zomergem. Het is niet alleen een huls met een ziel, maar tevens één met een verhaal. Het zou dan ook erg jammer zijn mocht deze prachtige woning met de grond gelijk gemaakt worden en moeten wijken voor een project dat voorbij gaat aan de intrinsieke erfgoed- en locuswaarden.

We zetten nog eens de belangrijkste argumenten tot het weigeren van de sloop op een rijtje:

1. *De **Dekenijstraat** heeft in zijn totaliteit een grote historische waarde met meerdere mooie panden die op de inventaris staan. De straat wordt niet alleen gekarakteriseerd door haar goed geconserveerde panden. De combinatie van historisch waardevolle huizen omgeven door riante oude tuinen, te midden van de dorpskern is een unicum binnen het Meetjesland. Door het pand te slopen zou niet alleen het straatbeeld totaal veranderen en een deel van het bouwkundig erfgoed van Zomergem onherroepelijk verloren gaan. Het zou tevens een **precedent** en vrijgeleide betekenen voor alle panden in de straat die in de toekomst vrijkomen. Dit is dus wel degelijk een **symbooldossier**. Het eerste deel van de straat maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht en is beeldbepalend voor zomergem. Met onze werkgroep hopen wij zelfs dat dit beschermd dorpsgezicht zou kunnen doorgetrokken worden tot heel de Dekenijstraat. Wij willen hiervoor verdere stappen ondernemen en hopen dat het College ons hierin steunt.*
2. ***Conservatie** (die reconversie niet uitsluit) trekt mensen aan die het Zomergems patrimonium genegen zijn en dwingen projectontwikkelaars om meer te bieden aan de bewoners dan de doorsnee troosteloze appartementsblokken die ons stedelijk landschap tegenwoordig domineren.*
3. ***Het gebouw** zelf is nog in een vrij goede staat en leent zich nog steeds perfect tot reconversie. Het is nog steeds een bruikbaar pand. Bovendien zijn er niet veel vrijstaande woningen van dat kaliber in die stijl. Een dergelijk huis is heel uniek in een dorpskern. Het voortbestaan ervan is belangrijk om het evenwicht te bewaren met het karakter van de gemeente.*

*De **erfgoedwaarde** van het gebouw is bevestigd door de provincie (**agentschap onroerend erfgoed**). Het is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. Ook zij gaven in 2015 reeds ongunstig advies op de aanvraag tot sloop"*

...
”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 26 mei 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 29 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college maakt zich, onder meer als volgt, de inhoud van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar eigen:

“ ...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 21/02/2017 tot 22/03/2017.

Er werden 15 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- *Het aantal woonentiteiten en de hoogte van het gebouwen vormen een probleem. Dit gebouw zal ten aanzien van de aanpalende burens een volledige inkijk veroorzaken.*
- *Het voorwerp van deze aanvraag zal het straatbeeld verstoren. Een andere invulling en bestemming van het terrein zoals gewone woonhuizen wordt wenselijk geacht.*
- *Er zullen minstens een 30-tal voertuigen erbij komen op deze locatie, zonder de zorg erbij gerekend, die ook op deze drukke as zullen parkeren, wat tot gevaarlijke verkeerssituaties zal leiden.*
- *De bomen en struiken op het terrein worden allemaal gerooid. Het is onduidelijk waar de groene invulling komt.*

—

De bezwaren worden als volgt behandeld:

- *Het aantal woonentiteiten vormen inderdaad een probleem naar perceelsbezetting en woondichtheid. Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van min 6,75m en max 9,5m. De nokhoogte bedraagt max 11,35m. Dergelijke nokhoogte is wel stedenbouwkundig aanvaardbaar, maar de kroonlijsthoogte komt hoger dan de gebruikelijke kroonlijsthoogte (6,25m à 6,5m) voor twee volwaardige bouwlagen bij meergezinswoningen en de bestaande gebouwen in de omgeving, zodat het gebouw wel een groot hoog bouwblok zal vormen in deze smalle straten. Het bouwblok bevindt zich ten opzichte van de aanpalende burens vanaf 5,59m. Dit is te weinig om de privacy van deze mensen in hun achtertuin te garanderen. Het bezwaar is gegrond.*
- *De aanvraag zal een grote impact hebben ten aanzien van het straatbeeld, gelet op de voorgevelbreedte van 46,65m en dit met een kroonlijsthoogte die varieert van 7,25m tot 9,5m. Dergelijke grote bouwblok wordt bovendien slechts gebouwd op slechts ongeveer ± 4m. Dit bezwaar is gegrond.*
- *In de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt nader ingegaan op de impact van de aanvraag op de mobiliteit, waaruit blijkt dat er onvoldoende parkeerplaatsen op het perceel zelf worden voorzien, zodat er bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein zal worden afgewenteld. Dit bezwaar is gegrond.*

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, aan de regelgeving en aan de goede ruimtelijke ordening

...

Wat de sloop van de bestaande bebouwing betreft, kan de beoordeling van de vorige aanvraag tot sloop worden herhaald:

- *Wanneer een gebouw opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, betekent dit dat dit gebouw erfgoedwaarde heeft. Er dient dan ook steeds de*

afweging worden gemaakt of behoud geen optie is, nu lijkt hier allerm minst rekening mee gehouden Het feit dat de muur behouden wordt, heeft slechts betrekking op één van de beeldbepalende elementen van de site.

- *Tijdens een plaatsbezoek van het Agentschap Onroerend Erfgoed op 11 oktober 2011 werden de intacte bijzondere, aspecten van de woning vastgesteld en was er geen sprake van een slechte staat die van die aard is om niet langer te kunnen denken in termen van behoud Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat het gebouw sinds 2016 moedwillig wordt verwaarloosd om het gebouw in een slechte staat te brengen.*
- *Het gebouw biedt veel mogelijkheden en kan zelfs deel uitmaken van een meergezinswoning.*
- *Overeenkomstig artikel 4 3 4 VCRO kan een vergunning worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, in casu onroerend erfgoed. Gelet op de aanwezige architecturale kenmerken van het gebouw, het beeldbepalend karakter ervan voor het centrum van Zomergem en de bestaande erfgoedwaarde, is de aanvraag niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*
- *De stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande woning en garage werd verleend op 27 augustus 2015 onder voorwaarden. De stedenbouwkundige vergunning is weliswaar definitief, maar artikel 4 6 2 VCRO § 1 bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege indien de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg wordt gestart. Bovendien is alvast geen bundel overgemaakt door de aanvrager met een uitgebreide documentering van het bestaande gebouw.*
- *Ten aanzien van de nieuwbouw wordt de volgende beoordeling gemaakt:*
- *De oppervlakte van het perceel bedraagt $\pm 3\,079,71\text{m}^2$. De bebouwde oppervlakte zal $\pm 1\,156,88\text{m}^2$ bedragen en het volume van het gebouw $\pm 9\,528,382\text{m}^3$. Het gebouw heeft twee volwaardige bouwlagen met een zadeldak, maar door de bouwdiepte en lengte van het gebouw heeft het gebouw op verschillende plaatsen drie volwaardige bouwlagen en is het dak afgeknot bovenaan, waardoor veeleer een plat dak ontstaat met een nokhoogte van 11,58m. De kroonlijsthoogte bedraagt max 9,5m en de nokhoogte van max 11,58m.*
- *De voorgevelbreedte ter hoogte van de Dekenijstraat meet 29,41m. De voorgevelbreedte ter hoogte van de Hendrik Claeyssstraat bedraagt 46,65m en de voorgevelbreedte voorzien ter hoogte van de Dekenijstraat 17,20m. Het gebouw heeft een totale bouwdiepte van $\pm 28\text{m}$. De voorgevel ter hoogte van de Dekenijstraat wordt geplaatst op 14m. De voorgevel ter hoogte van de Hendrik Claeyssstraat wordt geplaatst op $\pm 4\text{m}$ van de openbare weg, waarbij de balkons bij de woonentiteiten op de eerste en tweede verdieping en een aantal uitsprongen in de voorgevel 0,70 meter voorbij deze 4m komen, zodat ongeveer de helft van het gebouw slechts een afstand van 3,20m komt van de openbare weg. Rekening houdend met de bestaande toestand van de omgeving is deze afstand te beperkt voor een gebouw van dergelijke gevelbreedte en met een dergelijke hoogte. Dit zorgt voor een verdere verstoring van het straatbeeld.*
- *Er wordt aan de openbare weg Hendrik Claeyssstraat een strook van $\pm 8\text{m}$ gemeenschappelijk groen voorzien in het straatbeeld. Dit is slechts één zesde van de 48m vrije rooilijn van het perceel naast de bestaande muur. Voor het overige wordt er weliswaar gras voorzien bij de tuinen van de appartementen op het gelijkvloers, maar dit groen wordt gecompartmenteerd bij de appartementen en*

dus afgeschermd door paal en draadafsluitingen. In het straatbeeld van de Hendrik Claeyssstraat wordt dus slechts 8m groenbeplanting voorzien, terwijl thans over de volledige lengte van het perceel langs de Hendrik Claeyssstraat bomen aanwezig zijn naast de witte muur. Het groen karakter van de site wordt niet bewaard in het straatbeeld. Er is dan ook geen beplantingsplan bij de aanvraag gevoegd, aangezien het voorziene groen slechts een kleine niet kwalitatieve oppervlakte inneemt.

- *Dit nieuw enorm gebouw wordt een bouwblok langs deze smalle straten en wordt visueel niet geïntegreerd in de omgeving, noch naar groenbeplanting, noch wat betreft de verhouding van de hoogte en breedte van het gebouw ten opzichte van de afstand van de rooilijn. Bovendien bevindt het bouwblok zich ten opzichte van de aanpalende burens op 5,6m - 7m. Dit is te weinig om de privacy van deze mensen in hun achtertuin te garanderen, alsook is deze afstand gelet op de hoogte van het gebouw onvoldoende naar zonlicht voor deze achterliggende burens.*
- *De inrit naar de ondergrondse parking wordt voorzien langs de toegangspoort aan de Dekenijstraat. Ter hoogte van de Dekenijstraat wordt alles verhard en bebouwd. Er wordt een grote verharde inrit voorzien voor de 5 parkeerplaatsen, de ondergrondse parking en de 54 fietsstalplaatsen. Tevens wordt hierlangs de gemeenschappelijke leefruimte met luifel voorzien van 107m², waarin tevens het kantoor van de zorgmakelaar aanwezig is en het gebouw met de afvalberging en de scooterparking (oppervlakte 87m²).*
- *Achterliggend worden vlak aan de slaapkamers van de gelijkvloerse appartementen een beperkte groenzone voorzien langs de toegangspaden naar de gemeenschappelijke ruimte, de petanquebaan en de parking. Er wordt bovendien een brandweg aangelegd op het perceel tussen de Hendrik Claeyssstraat en de Blauwersstraat. Dit betekent dat er eigenlijk langs 3 straten in- en uitrit wordt genomen en verharding aanwezig is. Er wordt voor, de rest quasi geen groen voorzien.*
- *De bebouwde en verharde oppervlakte van het terrein staat dan ook niet in verhouding geacht tot het gehele terrein. Er wordt slechts een beperkte oppervlakte van het terrein onbebouwd en onverhard gelaten. In totaal is 1350m² van het perceel bebouwd met de assistentiewoningen en de bijgebouwen, zijnde iets minder dan de helft van het perceel. Voor de rest wordt er meer dan 1000m² verhard van het perceel, met autoparkeerplaatsen, fietsparking, inrit ondergrondse parking, de brandweg, tuinpaden en gemeenschappelijke buitenruimte naast de petanquebaan. Dit betekent dat meer dan twee derde van het perceel wordt verhard en bebouwd. Dit is een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het perceel. Er wordt weinig groen voorzien om het geheel kwalitatief in het straatbeeld en de omgeving te laten integreren.*
- *In deze beoogde meergezinswoning worden 27 woonegelegenheden voor levensbestendig wonen ondergebracht over de drie verdiepingen verdeeld, met telkens 9 woonegelegenheden per verdieping, alsook een ondergrondse parking waarvan de toegang zich ±300m onder het maaiveld bevindt en de toegangspoort een hoogte heeft van 2,20m.*
- *Op het gelijkvloers en de eerste verdieping zijn er telkens 9 appartementen voorzien met 2 slaapkamers. Enkel in de dakverdieping zijn er 6 appartementen voorzien met 1 slaapkamer. Er zijn tevens in de dakverdieping 3 appartementen voorzien met 2 slaapkamers. De appartementen zijn steeds voorzien van een inkom, een open leefruimte met keuken, één of twee slaapkamers, een badkamer, een apart toilet, een berging en een terras.*
- *Het gebouw is eigenlijk opgedeeld in 4 gebouwen, waarin telkens 2 of 3 appartementen per verdieping aanwezig zijn, zodat er inpandig zo min mogelijk*

ruimte is voor ontmoeting. In de gebouwen zelf is enkel de gang, de lift en de ondergrondse parking gemeenschappelijk. Inpandig is er geen gezamenlijke zitruimte of iets dergelijks ingericht.

- De gemeenschappelijke leefruimte met luifel (107m^2) bevindt zich buiten op 5m afstand van het gebouw. Hierin bevindt zich tevens het kantoor van de zorgmakelaar en een toilet. Dit gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 3,10m. Tevens is er een gemeenschappelijke afvalberging en scooterparking voor 5 scooters met een kroonlijsthoogte van 2,5m.
- In de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag is verduidelijkt dat in deze meergezinswoning woongelegenheden waar het mogelijk is gedurende de ganse levensloop te blijven wonen (woongelegenheden voor levensbestendig wonen). Dit betekent dat die woonentiteiten als gewone appartementen moeten worden beschouwd, die voldoende aangepast zijn, zodat men vanaf jonge leeftijd tot hoogbejaarde leeftijd in deze woonentiteiten kan blijven wonen. Deze 27 woonentiteiten zullen zorgen voor een bijkomende mobiliteitsdruk in deze smalle straten in de kern van Zomergem. Er werd tijdens de procedure door de aanvrager alsnog een intentieverklaring ingediend waarin wordt gesproken van een samenwerking tussen VZW Zorgbeheer Midden-Vlaanderen en de nv Recon Bouw voor het realiseren van 27 assistentiewoningen met gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op dit terrein. De precieze aard van de woonentiteiten (gewone appartementen - assistentiewoningen) is derhalve niet volledig duidelijk uit de aanvraag. Bovendien sluit de inrichting en grootte van deze woonentiteiten veeleer aan bij gewone appartementsbouw dan bij assistentiewoningen. Ingeval de aanvraag effectief betrekking zou hebben op assistentiewoningen, zou dit minstens moeten gegarandeerd worden in de zin van men mag de gebouwen niet in gebruik nemen voor andere doeleinden dan een assistentiewoning in de zin van het woonzorgdecreet, de woonentiteiten moeten bewoond worden door ouderen met een minimumleeftijd zoals opgelegd door art 33 van het woonzorgdecreet.
- 27 woonentiteiten op 3000m^2 betekent een woondichtheid van 90 woonentiteiten per hectare.
- Er worden 17 ondergrondse aangepaste parkeerplaatsen voorzien onder de nieuwbouw, waaronder 4 aangepaste parkeerplaatsen (3,50m op minstens 5,80m) en 13 parkeerplaatsen van minstens 2,60m op 5m. Bovengronds worden slechts 8 parkeerplaatsen (3 voorbehouden voor hulpverleners, 2 voorbehouden voor gehandicapten en 3 voor bezoekers). In totaal zijn er slechts 25 parkeerplaatsen voorzien. Zelfs als dit gebouw bedoeld zou zijn voor assistentiewoningen, dan nog hebben de ouderen van vandaag vaak minstens 1 wagen en de auto's voor de hulpverleners en bezoekers zijn hierbij nog niet meegerekend. Ingeval van assistentiewoningen moet dan ook minstens 1 parkeerplaats per assistentiewoning worden voorzien, wat in casu niet het geval is. En in geval van appartementen wordt in de gemeente Zomergem steeds 2 parkeerplaatsen per woonentiteit gevraagd om de parkeerdruk volledig van het openbaar domein te halen, wat in casu zeker niet het geval is.
- De mobiliteitsdruk op deze smalle wegen zal hoe dan ook dan ook serieus stijgen. Dit aantal parkeerplaatsen wordt als onvoldoende ervaren voor het aantal bewoners, bezoekers en hulpverleners op te vangen, waardoor een bijkomende parkeerdruk op de omliggende straten zal ontstaan, terwijl deze straten thans al uit hun voegen barsten.
- De aanvraag is dan ook stedenbouwkundig onaanvaardbaar naar inplanting, meer bepaald slechts 3,20m - 4m van de openbare weg en op slechts 5,6m van de achterste perceelsgrens, en qua draagkracht ($>2/3$ van de perceelsoppervlakte is verhard en bebouwd). Daarnaast wordt een woondichtheid gecreeerd van 90

woonentiteiten per hectare, wat onaanvaardbaar is in een landelijke gemeente. Er wordt niet getracht dit groot bouwblok te integreren in deze omgeving, noch naar kroonlijsthoogte en nokhoogte, noch naar visuele integratie met beplanting. De aanvraag is tevens onaanvaardbaar naar mobiliteitsimpact en perceelsbezetting (verhouding bebouwing en verharding ten opzichte van het volledige perceel).

- *De aanvraag voldoet aan de wettelijke bepalingen, maar is niet in overeenstemming met de principes van goede ruimtelijke ordening.*

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Ongunstig advies

Gelet op het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 26 mei 2017

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen zich kan aansluiten bij dit advies.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 29/05/2017 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning
...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van 27 appartementen voor levensbestendig wonen met 2 bijhorende bijgebouwen na slopen van de bestaande bebouwing op het perceel.

De omgeving van de Dekenijstraat, waarbinnen het geheel wordt ingeplant, wordt gekenmerkt door een historische waarde met verschillende mooie, historische panden die op de inventaris staan.

De straat wordt niet alleen gekarakteriseerd door haar historische goed geconserveerde panden, maar is tevens een combinatie van historisch waardevolle panden omgeven door riante oude tuinen, te midden van de dorpskern.

Het perceel van de aanvraag betreft een langs de Dekenijstraat ommuurd perceel, met ingeplant op de hoek van de twee straten een garage en midden het perceel, aan de zijde Dekenijstraat, op ongeveer 18m achter de rooilijn, een vrijstaande woning, welke dateert uit de 1ste helft van de 20ste eeuw is gebouwd door de familie Lampaert als brouwershuis met bijbehorende bierbrouwerij en die is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Op 27 augustus 2015 werd voor het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel en tuinmuur, al een stedenbouwkundige vergunning verleend door de deputatie en dit onder de voorwaarde “dat de erfgoedwaarde van

de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaan aan de sloop uitgebreid wordt gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomend bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.”

De stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande woning en garage is weliswaar definitief, maar er dient daarbij wel gesteld te worden, dat artikel 4.6.2 VCRO § 1 bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur van rechtswege vervalt, indien de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg wordt gestart. Bovendien merkt de gemeente Zomergem in haar weigeringsbeslissing op, dat door de aanvrager nog geen bundel werd overgemaakt met een uitgebreide documentering van het bestaande in de inventaris opgenomen gebouw, zoals in de voorwaarde bij de sloopvergunning door de deputatie afgeleverd, werd gesteld.

Het vandaag in voorliggende aanvraag terug opnemen van een reeds vergunde sloop van de bestaande bebouwing, vindt trouwens enkel zijn reden om de door de deputatie opgelegde voorwaarden te omzeilen. De sloop welke voorwaardelijk werd vergund, moet vandaag dan ook niet opnieuw worden beoordeeld, zeker niet om voorwaarden te schrappen, omdat voorliggende aanvraag tegenover vorige, wel een invulproject voorziet.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van appartementen voor levensbestendig wonen met 2 bijhorende bijgebouwen.

In deze beoogde meergezinswoning worden 27 woongelegenheden voor levensbestendig wonen ondergebracht over de drie verdiepingen verdeeld, met telkens 9 woongelegenheden per verdieping, alsook een ondergrondse parking.

De oppervlakte van het perceel bedraagt ±3.079,71m². De bebouwde oppervlakte van het beoogde project zal ±1156,88m² bedragen en het volume van het gebouw ±9.528,382m³.

De voorgevelbreedte ter hoogte van de Hendrik Claeyssstraat bedraagt 46,65m. De voorgevelbreedte ter hoogte van de Dekenijstraat wordt voorzien met een lengte van 29,41m en de voorgevelbreedte voorzien ter hoogte van de Dekenijstraat 17,20m. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 9,5m en de nokhoogte max. 11,58m. Het gebouw heeft een totale bouwdiepte van ongeveer 28m.

Voorliggende aanvraag zal onbetwistbaar een zeer grote impact hebben ten aanzien van het straatbeeld van de omgeving waarbinnen het wordt opgericht, gelet dat het ontwerp voorziet in een voorgevelbreedte van 46,65m en dit met een kroonlijsthoogte die varieert van 7,25m tot 9,50m.

Het beoogde gebouw wordt principieel opgebouwd met twee volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, doch door de ruime bouwdiepte en lengte/gevelbreedten van het gebouw heeft het gebouw op verschillende

plaatsen duidelijk het uitzicht van drie volwaardige bouwlagen. Gelet, dat het dak werd afgeknot bovenaan, resulteert het algemeen uitzicht vooral langs de H. Claeyssstraat, eerder een in een plat dakafwerking, waarbij een nokhoogte van 11,58m wordt gerealiseerd.

De voorgevel ter hoogte van de Dekenijstraat wordt ingeplant op 14m en de voorgevel ter hoogte van de Hendrik Claeyssstraat op ongeveer 4m van de openbare weg, waarbij de balkons bij de woonentiteiten op de eerste en tweede verdieping en een aantal uitsprongen in de voorgevel 0,70 meter voorbij deze 4m komen, zodat ongeveer de helft van het gebouw slechts een afstand van 3,20m komt van de openbare weg.

Rekening houdend met de bestaande toestand van de omgeving is deze afstand te beperkt voor een gebouw van dergelijke gevelbreedte en met een dergelijke hoogte. Dit zorgt voor een verdere verstoring van het straatbeeld. Het is niet omdat op de links aangrenzende hoek werd gebouwd tot tegen de voorste perceelsgrens, dat een zeer korte achteruitbouwstrook verder dient bestendig te worden in voorliggende aanvraag.

Voorliggend project resulteert in een langgerekt bouwblok langs deze smalle straten dat in schril contrast staat tegenover de bebouwing welke kenmerkend is voor de omgeving. Voorliggende aanvraag staat buiten elke ruimtelijke verhouding, zelfs met de twee recente nieuwbouwprojecten tegenover de bouwplaats aan de andere zijde van de H. Claeyssstraat Het project wordt visueel niet geïntegreerd in de omgeving, noch naar groenbeplanting, noch wat betreft de verhouding van de hoogte en breedte van het gebouw ten opzichte van de afstand van de rooilijn.

Het realiseren van voorliggend project zou tevens een precedent en vrijgeleide betekenen voor alle panden in de straat die in de toekomst vrijkomen.

Het eerste deel van de straat maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht en is beeldbepalend voor de gemeente Zomergem. De Erfgoedgroep Zomergem ijvert er zelfs voor dat dit beschermd dorpsgezicht zou kunnen doorgetrokken worden tot heel de Dekenijstraat en heeft hiervoor verdere stappen ondernomen.

Een betere invulling van de bouwplaats, meer in verhouding tot de omgeving/ruimere buurt, zal bijkomend mensen aantrekken die het Zomergems patrimonium genegen zijn en zal er projectontwikkelaars toe aanzetten om meer te bieden aan de bewoners dan de doorsnee troosteloze appartementsblokken welke het stedelijk landschap tegenwoordig meer en meer domineren en welke het evenwicht verstoren van het karakter van de gemeentekernen.

De bebouwde en verharde oppervlakte van het terrein staat niet in verhouding geacht tot het gehele terrein. Er wordt slechts een beperkte oppervlakte van het terrein onbebouwd en onverhard gelaten. In totaal is 1350m² van het perceel bebouwd met de assistentiewoningen en de bijgebouwen, zijnde iets minder dan de helft van het perceel. Voor de rest wordt er meer dan 1000m² verhard van het perceel, met autoparkeerplaatsen, fietsparking, inrit ondergrondse parking, de

brandweg, tuinpaden en gemeenschappelijke buitenruimte naast de petanquebaan.

Dit betekent dat meer dan twee derde van het perceel wordt verhard en bebouwd. Dit is een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het perceel. Er wordt weinig groen voorzien om het geheel kwalitatief in het straatbeeld en de omgeving te laten integreren.

Uit de berekeningen van de architect mag volgens appellant blijken dat de oppervlakte groen 724,64 m² bedraagt ten opzichte van een totaaloppervlakte van het perceel ten bedrage van 3079,71 m², waardoor in totaliteit +/- 23,5 % aan groen wordt voorzien, wat volgens appellant als afdoende en kwalitatief dient te worden beschouwd.

Appellant baseert zich hiervoor op de vergelijking met de totale afwezigheid van groenvoorzieningen bij het links aanpalend en volledig bebouwde perceel, wat echter als hoekperceel niet als referentie kan worden genomen, noch als wenselijk verder dient verder bepalend te zijn.

Bovendien bevindt het bouwblok zich ten opzichte van de aanpalende burenscheuten de Blauwerstraat op 5,6m tot 7m. Dit is te weinig om de privacy van deze mensen in hun achtertuin te garanderen, alsook is deze afstand gelet op de hoogte van het gebouw en de oriëntatie ervan, onvoldoende naar zonlicht voor deze achterliggende burenscheuten.

Er wordt bovendien een brandweg aangelegd op het perceel tussen de Hendrik Claeyssstraat en de Blauwersstraat. Dit resulteert er in, dat er eigenlijk langs 3 straten in- en uitrit wordt genomen en verharding aanwezig is.

Er werd een project-mer-screeningsnota toegevoegd, waarbij in alle redelijkheid werd besloten dat, rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse, de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn, doch hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor van de mobiliteitsdruk. De mobiliteitsdruk op deze smalle wegen zal hoe dan ook dan ook serieus stijgen.

Er worden in de aanvraag voor de 27 woongelegenheden, 17 ondergrondse aangepaste parkeerplaatsen voorzien onder de nieuwbouw, waaronder 4 aangepaste parkeerplaatsen (3,50m op minstens 5,80m) en 13 parkeerplaatsen van minstens 2,60m op 5m.

Bovengronds worden slechts 8 parkeerplaatsen (3 voorbehouden voor hulpverleners, 2 voorbehouden voor gehandicapten en 3 voor bezoekers). In totaal zijn er slechts 25 parkeerplaatsen voorzien.

Het aantal parkeerplaatsen wordt als onvoldoende ervaren voor het aantal bewoners, bezoekers en hulpverleners op te vangen, waardoor een bijkomende parkeerdruk op de omliggende straten zal ontstaan, terwijl deze straten thans al uit hun voegen barsten.

Voorliggende aanvraag is dan ook stedenbouwkundig onaanvaardbaar naar inplanting, meer bepaald slechts 3,20m - 4m van de openbare weg en op slechts 5,6m van de achterste perceelsgrens, en qua draagkracht, gelet dat ongeveer 2/3 van de perceelsoppervlakte werd verhard en bebouwd.

Daarnaast wordt een woondichtheid gecreëerd van 90 woonentiteiten per hectare, wat onaanvaardbaar is in een landelijke gemeente als Zomergem. Er wordt in voorliggend project op geen enkele wijze getracht dit groot bouwblok ruimtelijk te integreren in deze omgeving, noch naar kroonlijsthoogte en nokhoogte, noch naar visuele integratie met beplanting.

Voorliggende aanvraag is tevens onaanvaardbaar naar mobiliteitsimpact en perceelbezetting (verhouding bebouwing en verharding ten opzichte van het volledige perceel).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de principes van goede ruimtelijke ordening en dient geweigerd te worden.

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 5 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 oktober 2017 deels gegrond. De verwerende partij beslist:

“...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

...

Op 27 augustus 2015 werd voor het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel en tuinmuur, al een stedenbouwkundige vergunning verleend door de deputatie en dit onder de voorwaarde “dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaan aan de sloop uitgebreid wordt gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomend bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.”

Deze vergunning is ondertussen vervallen, maar kan onder de zelfde voorwaarden opnieuw verleend worden. De toestand is immers nog niet gewijzigd.

Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat het perceel gedurende de volgende jaren braak blijft liggen wat ten koste is van de belevingswaarde van de omgeving.

Een dergelijke ingreep is dan ook te ingrijpend in het straatbeeld van de omgeving.

Er kan niet akkoord gaan worden met een onvoorwaardelijke sloping, zonder dat de sloping gekoppeld wordt aan een invulling met een nieuwbouwproject.

Enkel wanneer duidelijk is wat op dit terrein zal gebeuren kan de sloop aanvaard worden.

Met betrekking tot de erfgoedwaarde van te slopen woning schreef de toenmalige bevoegde minister, dhr. Geert Bourgeois, bij brief van 28 november 2011 aan het College van burgemeester en schepenen:

- Het pand is slecht onderhouden: er is waterinsijpeling en de plafonds zijn beschadigd*
- Het rechterwoonvolume is aangepast;*
- Elementen van de oorspronkelijke indeling en aankleding bleven bewaard, doch zijn niet uitzonderlijk waardevol, ...*
- De tuinaanleg en de beplanting zijn volledig verdwenen;...*

De minister stelt verder dat het Agentschap de tuinmuur als beeldbepalend voor het dorpsgezicht beschouwt, maar oordeelt dat een uitbreiding van het beschermd dorpszicht moeilijk valt te motiveren, nu de tussenliggende panden geen intrinsieke erfgoedaarden hebben. De minister suggereert het college het behoud van de tuinmuur te verankeren in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Aldus bevestigt de minister reeds in 2011 dat de erfgoedwaarde van de woning ernstig is aangetast en beperkt hij zich tot de suggestie van het behoud van de tuinmuur als beeldbepalend voor het dorpszicht.

Ook drie deskundige verslagen, voorgelegd door appellante naar aanleiding van de vorige aanvraag, gestaafd met een uitgebreide fotoreportage, bevestigen dat de voormalige brouwerswoning en aanhorigheden zich in een bouwfysische lamentabele toestand bevinden.

In de studie van stabiliteitsingenieur Wim Houthoofd worden o.m. hierna volgende vaststellingen gedaan: vochtschade ingevolge waterinsijpeling met instorting van vloerdelen tot gevolg; scheuren in diverse delen van het metselwerk; barsten in plafonds; loskomend of afgefallen pleisterwerk; vochtindringing en -doorslag; roestvorming aan stalen liggers en ankers; houtworm in de garage.

Op basis van de gedane vaststellingen komt de heer Houthoofd tot de conclusie dat de stabiliteit van drie gevels van de woning, binnenmuren en plafonds is aangetast, o.m. ingevolge waterinfiltratie en zetting in het metselwerk en/of ondergrond. Spatkrachten, die de dakkepers veroorzaken op de muurplaten, zorgen voor een horizontaal uitwijken van de achtergevel, zodat het onderling verband is verloren en de achtergevel niet langer wordt geschoord. Om hieraan te verhelpen zou de volledige dakconstructie moeten worden aangepakt, vooraleer het metselwerk kan worden aangepakt.

De noodzaak tot het vervangen van de gewelven in de kelders wordt vastgesteld; noodzaak tot isoleren en voorzien van een betonplaat op gelijkvloers.

De beperkte circulatiemogelijkheden binnen het gebouw, aanwezigheid van asbest en noodzaak tot volledige isolatie van de buitenschil van de woning worden eveneens opgeworpen.

Kortom deze studie en toegevoegde foto's bekrachtigen het voornoemde schrijven van de bevoegde minister van 2011, m.n. dat het globale gebouw zich in een bouwfysische bijzonder slechte staat bevindt.

Het vooronderzoek naar de haalbaarheid van een energieëfficiënte renovatie, uitgevoerd door Ir. Steven Veryser, sluit aan bij voorgaande studie en bevestigt dat de enige bouwfysische verantwoorde manier van na-isolatie, de volledige isolatie is van de buitenschil.

Ook wat de dakisolatie betreft, dient te worden voorzien in een na-isolatie door middel van PIR platen aan de buitenzijde, wat een nieuwe dakafwerking impliceert. Dergelijke werkwijze is enkel aangewezen wanneer de bestaande dakstructuur dit toelaat, wat in deze niet het geval is.

Wat vloeren betreft wordt gewezen op de noodzaak van een volledige nieuwe vloerafwerking, met onderkapping van de bestaande binnen- en buitenmuren voor het wegwerken van de koudebruggen.

Alle buitenschrijnwerk en installaties moeten worden vernieuwd. Verlaagde plafonds moeten worden voorzien. Een goede luchtdichtheid kan niet worden gegarandeerd.

Architect-Stedenbouwkundige Peter Van Driessche komt in zijn studie eveneens tot de conclusie dat een reconversie, bijvoorbeeld opdelen in meerdere entiteiten heel moeilijk haalbaar is en in ieder geval gepaard dient te gaan met verregaande aanpassingen aan de structuur en aan het hele gebouw (vervangen dak, ramen, binnenzijde, kelder, fundering, opschoren, onderschoeien en wapenen van gevels).

Gelet op het voorgaande kan appellante worden bijgetreden in haar stelling dat de renovatie en reconversie van het desbetreffende pand, bouwkundig allerminst evident is; dat daarenboven de noodzakelijke werken daartoe dermate ingrijpend zijn dat van behoud van de oorspronkelijke woning en erfgoedwaarden bezwaarlijk nog sprake kan zijn en dat de economische last voor appellante kennelijk onevenredig is tot het behoud van de desbetreffende woning.

Tenslotte houdt de aanvraag rekening met het standpunt van de Vlaamse Minister ingenomen in zijn brief van 28 november 2011, m.n. het behoud van de tuinmuur als beeldbepalend voor het dorpsgezicht.

In afweging van de diverse standpunten en adviezen dient redelijkerwijze te worden beslist dat de noodzaak tot de mogelijkheid en noodzaak tot behoud van de voormalige brouwerswoning en aanhorigheden niet afdoende wordt aangetoond.

Bovendien bestaat er voldoende zekerheid dat appellante op korte termijn zal overgaan tot ruimtelijke invulling van het desbetreffende perceel, na sloop van de desbetreffende constructies.

Reeds in 2011 werd aan het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het desbetreffend perceel een voorstel voor een nieuwbouwproject overgemaakt.

Op dit voorstel bevestigde het college bij brief van 6 december 2011 dat binnen het “woonerf” meerdere woningen toegelaten zijn, met behoud van de tuinmuur. Daarbij beklemtoont het college dat aandacht diende te

worden besteed aan behoud van het architectonisch karakter, mobiliteit en veiligheid.

Twee navolgende voorstellen ingediend op 7 juli 2014, behielden beiden de tuinmuur, zoals gewenst door het college en beoogden, met naar het oordeel van appellante behoud van het architectonisch karakter, een invulling met ééngezinswoningen, al dan niet in combinatie met een nieuwbouw meergezinswoning.

Deze voorstellen werden evenwel op grond van diverse motieven door het college van burgemeester en schepenen afgewezen, met dien verstande dat een telkenmale terugkerend motief het behoud van de voormalige brouwerswoning betrof.

Uit de herhaalde voorstellen en pogingen om met het college tot een vergelijk te komen omtrent de ruimtelijke invullingen, blijkt op afdoende wijze dat appellante wel degelijk de intentie heeft om op korte termijn over te gaan tot het realiseren van een bouwproject op het desbetreffende perceel én niet opteert voor het langdurig braakleggen ervan.

De beoordeling van navolgende aanvragen tot stedenbouwkundige (gebeurlijk verkavelings)vergunning zal uiteraard het voorwerp van een afzonderlijke procedure dienen uit te maken. Dergelijke aanvraag zal op haar eigen merites dienen te worden onderzocht en beoordeeld.

Appellante kan evenwel worden gevolgd in de motivering dat de rechtsonzekerheid omtrent het al dan niet slopen van de brouwerswoning, de ruimtelijke invulling van het perceel en het nemen van verdere initiatieven daartoe in de weg staat, zodat een beslissing ter zake zich opdringt.

Nu enerzijds het behoud van de voormalige brouwerswoning en aanhorigheden niet langer aangewezen is én anderzijds voldoende redenen aanwezig zijn om aan te nemen dat de ruimtelijke invulling van het desbetreffend perceel op korte termijn zal worden gerealiseerd, kan worden ingegaan op de huidige aanvraag van appellante, mits pas overgegaan wordt tot de sloop nadat de erfgoedwaarde gedocumenteerd is en nadat een stedenbouwkundige vergunning is bekomen voor een nieuw invulproject.

De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

Voorliggende aanvraag beoogt verder het oprichten van appartementen voor levensbestendig wonen met 2 bijhorende bijgebouwen.

In deze beoogde meergezinswoning worden 27 woongelegenheden voor levensbestendig wonen ondergebracht over de drie verdiepingen verdeeld, met telkens 9 woongelegenheden per verdieping, alsook een ondergrondse parking.

De oppervlakte van het perceel bedraagt $\pm 3079,71 \text{ m}^2$. De bebouwde oppervlakte van het beoogde project zal $\pm 1156,88 \text{ m}^2$ bedragen en het volume van het gebouw $\pm 9528,382 \text{ m}^3$.

De voorgevelbreedte ter hoogte van de Hendrik Claeyssstraat bedraagt 46,65 m. De voorgevelbreedte ter hoogte van de Dekenijstraat wordt voorzien met een lengte van 29,41 m en de voorgevelbreedte voorzien ter hoogte van de Dekenijstraat 17,20 m. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 9,5 m en de nokhoogte max. 11,58 m. Het gebouw heeft een totale bouwdiepte van ongeveer 28 m.

Voorliggende aanvraag zal onbetwistbaar een zeer grote impact hebben ten aanzien van het straatbeeld van de omgeving waarbinnen het wordt opgericht, gelet dat het ontwerp voorziet in een voorgevelbreedte van 46,65 m en dit met een kroonlijsthoogte die varieert van 7,25 m tot 9,50 m.

Het beoogde gebouw wordt principieel opgebouwd met twee volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, doch door de ruime bouwdiepte en lengte/gevelbreedten van het gebouw heeft het gebouw op verschillende plaatsen duidelijk het uitzicht van drie volwaardige bouwlagen. Gelet, dat het dak werd afgeknot bovenaan, resulteert het algemeen uitzicht vooral langs de H. Claeyssstraat, eerder een in een plat dakafwerking, waarbij een nokhoogte van 11,58 m wordt gerealiseerd.

De voorgevel ter hoogte van de Dekenijstraat wordt ingeplant op 14 m en de voorgevel ter hoogte van de Hendrik Claeyssstraat op ongeveer 4 m van de openbare weg, waarbij de balkons bij de woonentiteiten op de eerste en tweede verdieping en een aantal uitsprongen in de voorgevel 0,70 m voorbij deze 4 m komen, zodat ongeveer de helft van het gebouw slechts een afstand van 3,20 m komt van de openbare weg.

Rekening houdend met de bestaande toestand van de omgeving is deze afstand te beperkt voor een gebouw van dergelijke gevelbreedte en met een dergelijke hoogte. Dit zorgt voor een verdere verstoring van het straatbeeld. Het is niet omdat op de links aangrenzende hoek werd gebouwd tot tegen de voorste perceelsgrens, dat een zeer korte achteruitbouwstrook verder dient bestendig te worden in voorliggende aanvraag.

Voorliggend project resulteert in een langgerekt bouwblok langs deze smalle straten dat in schril contrast staat tegenover de bebouwing welke kenmerkend is voor de omgeving. Voorliggende aanvraag staat buiten elke ruimtelijke verhouding, zelfs met de twee recente nieuwbouwprojecten tegenover de bouwplaats aan de andere zijde van de H. Claeyssstraat Het project wordt visueel niet geïntegreerd in de omgeving, noch naar groenbeplanting, noch wat betreft de verhouding van de hoogte en breedte van het gebouw ten opzichte van de afstand van de rooilijn.

Het realiseren van voorliggend project zou tevens een precedent en vrijgeleide betekenen voor alle panden in de straat die in de toekomst vrijkomen.

Het eerste deel van de straat maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht en is beeldbepalend voor de gemeente Zomergem. De Erfgoedgroep Zomergem ijvert er zelfs voor dat dit beschermd dorpsgezicht zou kunnen doorgetrokken worden tot heel de Dekenijstraat en heeft hiervoor verdere stappen ondernomen.

Een betere invulling van de bouwplaats, meer in verhouding tot de omgeving/ruimere buurt, zal bijkomend mensen aantrekken die het Zomergems patrimonium genegen zijn en zal er projectontwikkelaars toe aanzetten om meer te bieden aan de bewoners dan de doorsnee troosteloze appartementsblokken welke het stedelijk landschap tegenwoordig meer en meer domineren en welke het evenwicht verstoren van het karakter van de gemeentekernen.

De bebouwde en verharde oppervlakte van het terrein staat niet in verhouding geacht tot het gehele terrein. Er wordt slechts een beperkte oppervlakte van het terrein onbebouwd en onverhard gelaten. In totaal is 1350 m² van het perceel bebouwd met de assistentiewoningen en de bijgebouwen, zijnde iets minder dan de helft van het perceel. Voor de rest wordt er meer dan 1000 m² verhard van het perceel, met autoparkeerplaatsen, fietsparking, inrit ondergrondse parking, de brandweg, tuinpaden en gemeenschappelijke buitenruimte naast de petanquebaan.

Dit betekent dat meer dan twee derde van het perceel wordt verhard en bebouwd. Dit is een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het perceel. Er wordt weinig groen voorzien om het geheel kwalitatief in het straatbeeld en de omgeving te laten integreren.

Uit de berekeningen van de architect mag volgens appellant blijken dat de oppervlakte groen 724,64 m² bedraagt ten opzichte van een totaaloppervlakte van het perceel ten bedrage van 3079,71 m², waardoor in totaliteit +/- 23,5 % aan groen wordt voorzien, wat volgens appellant als afdoende en kwalitatief dient te worden beschouwd.

Appellant baseert zich hiervoor op de vergelijking met de totale afwezigheid van groenvoorzieningen bij het links aanpalend en volledig bebouwde perceel, wat echter als hoekperceel niet als referentie kan worden genomen, noch als wenselijk verder dient verder bepalend te zijn.

Bovendien bevindt het bouwblok zich ten opzichte van de aanpalende burens langs de Blauwerstraat op 5,6 m tot 7 m. Dit is te weinig om de privacy van deze mensen in hun achtertuin te garanderen, alsook is deze afstand gelet op de hoogte van het gebouw en de oriëntatie ervan, onvoldoende naar zonlicht voor deze achterliggende burens.

Er wordt bovendien een brandweg aangelegd op het perceel tussen de Hendrik Claeysstraat en de Blauwersstraat. Dit resulteert er in, dat er eigenlijk langs 3 straten in- en uitrit wordt genomen en verharding aanwezig is.

Er werd een project-mer-screeningsnota toegevoegd, waarbij in alle redelijkheid werd besloten dat, rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse, de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn, doch hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor van de mobiliteitsdruk. De mobiliteitsdruk op deze smalle wegen zal hoe dan ook dan ook serieus stijgen.

Er worden in de aanvraag voor de 27 woongelegenheden, 17 ondergrondse aangepaste parkeerplaatsen voorzien onder de nieuwbouw, waaronder 4 aangepaste parkeerplaatsen (3,50 m op minstens 5,80 m) en 13 parkeerplaatsen van minstens 2,60 m op 5 m.

Bovengronds worden slechts 8 parkeerplaatsen (3 voorbehouden voor hulpverleners, 2 voorbehouden voor gehandicapten en 3 voor bezoekers). In totaal zijn er slechts 25 parkeerplaatsen voorzien.

Het aantal parkeerplaatsen wordt als onvoldoende ervaren voor het aantal bewoners, bezoekers en hulpverleners op te vangen, waardoor een bijkomende parkeerdruk op de omliggende straten zal ontstaan, terwijl deze straten thans al uit hun voegen barsten.

Voorliggende aanvraag is dan ook stedenbouwkundig onaanvaardbaar naar inplanting, meer bepaald slechts 3,20 m – 4 m van de openbare weg en op slechts 5,6 m van de achterste perceelsgrens, en qua draagkracht, gelet dat ongeveer 2/3 van de perceelsoppervlakte werd verhard en bebouwd. Daarnaast wordt een woondichtheid gecreëerd van 90 woonentiteiten per hectare, wat onaanvaardbaar is in een landelijke gemeente als Zomergem

Er wordt in voorliggend project op geen enkele wijze getracht dit groot bouwblok ruimtelijk te integreren in deze omgeving, noch naar kroonlijsthoogte en nokhoogte, noch naar visuele integratie met beplanting.

Voorliggende aanvraag is tevens onaanvaardbaar naar mobiliteitsimpact en perceelbezetting (verhouding bebouwing en verharding ten opzichte van het volledige perceel).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de principes van goede ruimtelijke ordening en dient geweigerd te worden.

Een gewijzigd ontwerp waarbij de densiteit lager ligt, bijvoorbeeld o.a. door de integratie van een gemeenschappelijke ruimte, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep slechts gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan enkel worden verleend voor de gevraagde, reeds eerder vergunde sloop, onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomend bundel aan de

gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 29 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Zomergem houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Recon Bouw nv, wordt gedeeltelijk ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomen bundel aan de gemeente wordt overgemaakt.

De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

...

Met een beslissing van 9 november 2017 trekt de verwerende partij de aldus genomen beslissing in, herneemt de overwegingen ervan en verbindt daaraan, in afwijking van de bewoordingen in het ingetrokken besluit, de volgende 'conclusie' en het volgende 'besluit':

“...

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep slechts gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan enkel worden verleend voor de gevraagde, reeds eerder vergunde sloop, onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomend bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

De beslissing dd. 12 oktober 2017 is behept met een materiele vergissing nu de conclusie van de motivering van het overwegende gedeelte, die de correcte weergave vormt van de beslissing van de deputatie, niet overeenstemt met het besluitend gedeelte.

Om die reden moet het besluit van 12 oktober 2017 ingetrokken worden en vervangen worden door een op dit punt gecorrigeerd besluit.

3. Besluit

Artikel 1: Het met een materiele vergissing behepte besluit van 12 oktober 2017 in dit dossier wordt ingetrokken.

Artikel 2: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 29 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Zomergem houdende weigering van

een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Recon Bouw nv, wordt gedeeltelijk ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt enkel verleend voor de gevraagde, reeds eerder vergunde sloop, onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomend bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

...”

Dit is de eerste bestreden beslissing.

3.

In het licht van de door de verzoekende partij geopperde onwettigheid van de eerste bestreden beslissing van 9 november 2017 vecht zij ook, wat zij zelf aanmerkt als, de stilzwijgende weigeringsbeslissing van 13 oktober 2017 aan.

Dit is de tweede bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

In haar antwoordnota werpt de verwerende partij de volgende exceptie op:

“ ...

De verzoekende partij viseert met haar enig verzoekschrift vooreerst het besluit van 9 november 2017 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende het gedeeltelijk inwilligen van het beroep tegen de beslissing van 29 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Zomergem houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Recon Bouw nv. Deze bepaling in het voormelde besluit luidt:

Artikel 2:

Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 29 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Zomergem houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Recon Bouw nv, wordt gedeeltelijk ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt enkel verleend voor de gevraagde, reeds eerder vergunde sloop, onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomend bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas

worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

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

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

(eigen onderlijning)

In datzelfde besluit van 9 november 2017 wordt door de deputatie ook besloten tot de intrekking van de eerder genomen vergunningsbeslissing van 12 oktober 2017:

Artikel 1:

*Het met een materiele vergissing behepte besluit van 12 oktober 2017 in dit dossier wordt **ingetrokken**.*

(eigen onderlijning)

Ook deze intrekking wordt door de verzoekende partij geïnviseerd, nu zij in haar verzoekschrift aan uw Raad de nietigverklaring vraagt van zowel “de beslissing van de deputatie d.d. 9 november 2017 houdende intrekking van haar beslissing van 12 oktober 2017” als van “de beslissing van de deputatie waarbij aan de nv Recon Bouw de stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het bouwen van 27 appartementen voor levensbestendig wonen met twee bijhorende bijgebouwen na sloop van de bestaande bebouwing, stilzwijgend werd geweigerd”.

Waar een stilzwijgende weigeringsbeslissing inderdaad een rechtshandeling is die voor uw Raad kan worden aangevochten, is een intrekkingbeslissing dit niet.

De bevoegdheid van uw Raad beperkt zich immers tot de vernietiging van:

1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Huidige beslissing van 9 november 2017 tot intrekking van de eerder genomen beslissing van 12 oktober 2017 is géén vergunningsbeslissing betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend.

Het is uitsluitend artikel 2 van de bestreden beslissing dat een vergunningsbeslissing omtrent de door verzoekster ingediende aanvraag uitmaakt, in casu het gedeeltelijk inwilligen van het administratief beroep en bijgevolg het gedeeltelijk verlenen van de vergunning.

Voor zover de verzoekster aan uw Raad de vernietiging vraagt van (artikel 1 van) de beslissing van de deputatie van 9 november 2017 houdende de intrekking van de beslissing van 12 oktober 2017, is dit verzoek dan ook onontvankelijk wegens de onbevoegdheid van uw Raad.

Waar bovendien doorgaans wordt gesteld dat een intrekkingbeslissing in het vergunningscontentieux een ‘stilzwijgende weigeringsbeslissing’ uitmaakt, gaat deze

gelijkstelling dit in voorliggend geval niet op. Doordat artikel 2 van het bestreden besluit namelijk wél een uitspraak doet over de vergunningsaanvraag, kan de intrekking in het bestreden besluit in dit specifieke geval onmogelijk worden beschouwd als een stilzwijgende weigeringsbeslissing nu er wél een uitdrukkelijke vergunningsbeslissing voorligt.

...

2.

De verzoekende partij brengt hiertegen het volgende in met haar wederantwoordnota:

“ ...

Uw Raad dient in eerste instantie vast te stellen dat verwerende partij geen exceptie opwerpt inzake de tweede bestreden beslissing, zijnde de stilzwijgende weigeringsbeslissing.

Uw Raad dient vervolgens vast te stellen dat verwerende partij evenmin een exceptie opwerpt inzake de vergunningsbeslissing dd. 9 november 2017, door haar voorgesteld als ‘artikel 2’ van de eerste bestreden beslissing.

Uw Raad zal bijgevolg sowieso het belang van verzoekende partij bij voormelde willen weerhouden en tot de ontvankelijkheid van onderhavige vordering tot nietigverklaring daaromtrent besluiten.

Verwerende partij verzet zich enkel tegen de ontvankelijkheid van de vordering van verzoekende partij voor wat betreft de intrekkingbeslissing vervat in het bestreden besluit van 9 november 2017, door haar voorgesteld als ‘artikel 1’ van de eerste bestreden vergunningsbeslissing.

Verwerende partij tracht als het ware de eerste bestreden beslissing kunstmatig op te delen in enerzijds een intrekkingbeslissing en anderzijds een ‘uitdrukkelijke’ vergunningsbeslissing.

Standpunt dat niet kan worden bijgetreden door uw Raad.

Verzoekende partij verzoekt overeenkomstig het verzoekschrift de volledige vernietiging van de vergunningsbeslissing dd. 9 november 2017. Zo werd in het verzoekschrift (p.2) onder meer duidelijk aangegeven:

“Verzoekende partij heeft hierbij de eer aan Uw Raad de nietigverklaring te vragen van:

I. “De beslissing van de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen dd. 9 november 2017 houdende intrekking van haar beslissing dd. 12 oktober 2017, waarbij aan de NV RECON BOUW de stedenbouwkundige vergunning werd verleend onder voorwaarden strekkende tot bouwen van 27 appartementen voor het levensbestendig wonen met twee bijhorende bijgebouwen na sloop van de bestaande bebouwing, op een terrein gelegen te Zomergem, Dekenijstraat 36, kadastraal gekend onder 1e afdeling, sectie D, nr. 0388M en het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning aan de NV RECON behoudens de voorwaardelijke sloop.” “

Verzoekende partij heeft zich geenszins beperkt tot één welbepaald onderdeel van de vergunningsbeslissing zoals genomen dd. 9 november 2017 door verwerende partij.

Als algemeen beginsel geldt dat een vergunning één en ondeelbaar is en in zijn totaliteit dient te worden vernietigd. De rechtspraak van uw Raad, in navolging van de Raad van State, is duidelijk:

“Een vergunning is in principe ondeelbaar. Van dit beginsel kan slechts bij wijze van uitzondering worden afgeweken wanneer vaststaat dat het onderdeel van de bestreden beslissing dat het voorwerp uitmaakt van de vordering tot (gedeeltelijke) vernietiging, afgesplitst kan worden van de rest van de constructie(s) en dat het bestuursorgaan dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mee deel uitmaakte van de aanvraag. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats zou stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en zich derhalve niet zou beperken tot zijn legaliteitsstoets en vernietigingsbevoegdheid.”

Aangezien een gedeeltelijke vernietiging van de bestreden vergunningsbeslissing verzoekende partij geen volledige genoegdoening verschaft, kan van het ondeelbaarheidsbeginsel niet worden afgeweken.

Meer nog, verwerende partij geeft zelf aan dat:

“een intrekkingbeslissing in het vergunningscontentieux een ‘stilzwijgende weigeringsbeslissing’ uitmaakt’ [...]”

Waardoor zij expliciet erkent dat de bestreden beslissing(en) tot de bevoegdheid van uw Raad behoren.

De loutere omstandigheid dat zij in hetzelfde besluit ook nog een ‘uitdrukkelijke’ vergunningsbeslissing neemt, versterkt enkel het standpunt van verzoekende partij dat de bestreden eerste beslissing integraal een vergunningsbeslissing uitmaakt en aanvechtbaar is.

Uw Raad dient de opgeworpen exceptie te verwerpen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Met haar exceptie betwist de verwerende partij de bevoegdheid van de Raad ten aanzien van het eerste artikel van de bestreden beslissing van 9 november 2017 in die zin dat dit aspect op een intrekking van het eerder genomen vergunningsbesluit van 12 oktober 2017 slaat.

Zij betwist de gelijkstelling van haar beslissing van 9 november 2017 met een stilzwijgende weigeringsbeslissing in die zin dat in het tweede artikel uitdrukkelijk uitspraak wordt gedaan over de vergunningsaanvraag.

2.

Op grond van artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO is de Raad bevoegd om uitspraak te doen over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning. Onder vergunning in de zin van artikel 4.8.2, eerste

lid, 1° VCRO wordt, conform artikel 4.1.1, 13°, een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning begrepen. Ook de beslissingen tot intrekking van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, ongeacht de vraag of deze al dan niet gepaard gaan met impliciete weigeringsbeslissingen, moeten, net zoals de vergunningsbeslissing zelf, onder de beslissingen bedoeld in deze bepaling worden begrepen.

3.

Zoals blijkt uit de uiteenzetting van de feiten en de daarin geciteerde overwegingen, gaat de verwerende partij bij beslissing van 12 oktober 2017 over tot het gedeeltelijk inwilligen van het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep tegen de initiële weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zomergem.

Zij verleent namelijk een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de reeds eerder vergunde sloop op een perceel gelegen te 9930 Zomergem, Dekenijstraat 36, met als kadastrale omschrijving Zomergem, eerste afdeling, sectie D, nummer 388M. Met diezelfde beslissing weigert zij dan weer de gevraagde vergunning voor het bouwen van 27 appartementen voor levensbestendig wonen met twee bijhorende bijgebouwen op hetzelfde perceel.

De verwerende partij heeft met haar navolgende beslissing van 9 november 2017 haar vergunningsbeslissing ingetrokken omdat deze laatste, volstrekt in strijd met de daarin besloten overwegingen, als besluit zonder meer het vergunnen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vooropstelde.

4.

Volgens de klassieke intrekking leer kan een rechtshandeling die geen rechten verleent aan derden, zoals bijvoorbeeld de weigering van een stedenbouwkundige vergunning, te allen tijde worden ingetrokken door de vergunningverlenende overheid, ongeacht of deze rechtshandeling wettig dan wel onwettig is.

Een rechtshandeling die rechten verleent, zoals het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning – al dan niet onder voorwaarden – kan maar worden ingetrokken voor zover zij onwettig is en de intrekking plaatsvindt, hetzij binnen de beroepstermijn die voorzien is om daartegen jurisdictioneel beroep in te stellen, hetzij tot voor de sluiting van de debatten van het per hypothese ontvankelijke vernietigingsberoep.

De intrekking van een beslissing heeft tot gevolg dat de betrokken beslissing uit het rechtsverkeer verdwijnt. Of het vergunningverlenend bestuur dat tot de intrekking van een vergunningsbeslissing overgaat, nog bevoegd is om zich opnieuw uit te spreken over dezelfde aanvraag, is een kwestie die losstaat van wat voorafgaat.

5.

De beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2017 betreft een rechtshandeling die rechten verleent aan derden, zodat deze beslissing kan worden ingetrokken voor zover zij onwettig is en de intrekking plaatsvindt, hetzij voor het verstrijken van de termijn om daartegen jurisdictioneel beroep in te stellen, hetzij voor de sluiting van de debatten van het per hypothese ontvankelijke vernietigingsberoep.

In voorliggend geval werd de vergunningsbeslissing – welke intrinsiek voorwaardelijk maar qua besluit onvoorwaardelijk was – op 9 november 2017 ingetrokken binnen de termijn waarbinnen een beroep openstond bij de Raad en op grond van een vastgesteld motiveringsgebrek.

6.

De Raad kan, gelet ook op wat de verzoekende partij opmerkt, niet om de vaststelling heen dat de intrekkingbeslissing van 9 november 2017 genomen werd op een tijdstip waarop de vervalttermijn in hoofde van de verwerende partij om zich over de vergunning uit te spreken, verstreken was. In die gegeven omstandigheden kan enkel de intrekking gevolgen ressorteren en niet de in diezelfde beslissing verwoorde vervangende uitdrukkelijke vergunningsbeslissing.

Artikel 4.7.23, §2 VCRO luidt immers:

“ ...

§ 2. De deputatie neemt haar beslissing binnen een vervalttermijn van vijfenzeventig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Deze vervalttermijn wordt verlengd tot honderdvijf dagen, als over de aanvraag in graad van beroep nog een openbaar onderzoek moet worden gevoerd of indien toepassing wordt gemaakt van het mondelinge of schriftelijke hoorrecht, vermeld in § 1, eerste lid. De vervalttermijn wordt verlengd tot honderdvijftig dagen als het aangevraagde wegeniswerken omvat en de provinciegouverneur gebruikmaakt van de mogelijkheid om de gemeenteraad samen te roepen overeenkomstig artikel 4.2.25, tweede lid.

Indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervalttermijn, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

...”

De vergunningsbeslissing van 9 november 2017 is dan ook genomen buiten de beslissingstermijn zoals voorzien in artikel 4.7.23, §2 VCRO, zoals van toepassing in voorliggend geval.

Het vermelde karakter van de beslissingstermijn van de verwerende partij als een vervalttermijn heeft voor gevolg dat er op datum van het verstrijken van die termijn een impliciete weigeringsbeslissing is ontstaan. De Raad is op grond van artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO bevoegd om uitspraak te doen over het voorliggend beroep in zoverre het gericht is tegen die impliciete weigeringsbeslissing.

De principiële ondeelbaarheid van een stedenbouwkundige vergunning belet niet dat een zuivere intrekkingbeslissing (artikel 1 van het bestreden besluit van 9 november 2017) bij wijze van uitzondering volstrekt splitsbaar blijft van een daaraan gehechte uitdrukkelijke vergunningsbeslissing, wanneer die uitdrukkelijke beslissing met machtsoverschrijding gepaard gaat (artikel 2 van het bestreden besluit van 9 november 2017).

De tegengestelde visie van de verzoekende partij faalt op dit punt naar recht. De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij put een eerste middel uit de schending van artikel 4.3.1 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) alsook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij licht haar middel onder meer als volgt nader toe:

“
...

1^e onderdeel

Het administratief beroep werd door verzoekende partij bij verwerende partij ingesteld middels aangetekend schrijven dd. 29 juni 2017, waarna dit beroep ontvankelijk werd verklaard.

De beslissingstermijn van honderdvijf dagen voor verwerende partij heeft aldus aanvang genomen op datum van 1 juli 2017, gelet op de betekening van het administratief beroep op datum van 30 juni 2017.

Op 12 oktober 2017 werd door verwerende partij een eerste vergunningsbeslissing genomen, dewelke gunstig was voor verzoekende partij.

Daarbij werd het beroep van verzoekende partij ingewilligd, stellende dat:

“Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voorkomend bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.”

Te rekenen vanaf het instellen van het administratief beroep is de uiterste datum waarop de verwerende partij een vergunningsbeslissing kon nemen conform artikel 4.7.23, § 2 VCRO aldus 13 oktober 2017.

Verwerende partij heeft in eerste instantie tijdig een vergunningsbeslissing genomen en daarmee haar bevoegdheid bijgevolg uitgeput.

Deze stedenbouwkundige vergunning werd aan verzoekende partij betekend op datum van 25 oktober 2017.

De verleende stedenbouwkundige vergunning heeft bijgevolg middels de betekening in hoofde van verzoekende partij individuele rechten laten ontstaan, waardoor verzoekende partij mocht vertrouwen over een stedenbouwkundige vergunning voor het project te beschikken.

Verwerende partij heeft echter met miskenning van haar bevoegdheid op datum van 9 november 2017 een nieuwe vergunningsbeslissing genomen, waarbij de stedenbouwkundige vergunning van verzoekende partij vooreerst werd ingetrokken en vervolgens haar de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd behoudens voor wat betreft de sloop (verleend onder voorwaarden).

Een intrekking doet geen afbreuk aan de vervalttermijnen zoals bepaald in artikel 4.7.23 VCRO waardoor 13 oktober 2017, ondanks de intrekkingbeslissing, de laatste nuttige dag voor verwerende partij was om een rechtsgeldige vergunningsbeslissing te nemen.

Verwerende partij heeft bijgevolg door haar eerste beslissing in te trekken, waardoor geen tijdige vergunningsbeslissing meer voorhanden was, en pas op 9 november 2017 een nieuwe beslissing te nemen, de vervalttermijn van artikel 4.7.23, §2 VCRO manifest overschreden.

De rechtspraak van uw Raad met betrekking tot het overschrijven van de vervalttermijn zoals bepaald in artikel 4.7.23, §2 VCRO is duidelijk:

“De enkele vaststelling dat het vergunningsverlenende bestuursorgaan een nieuwe beslissing heeft genomen buiten deze decretaal voorgeschreven vervalttermijn, moet dan ook tot de vaststelling leiden dat de verwerende partij een vervalttermijn heeft overschreden, waardoor de nieuwe beslissing is aangetast door bevoegdheidsoverschrijding. De Raad kan en moet de bestreden beslissing dan ook vernietigen.”

In deze valt niet te betwisten dat de vergunningsbeslissing zoals genomen door verwerende partij op 9 november 2017 werd genomen ná 13 oktober 2017 en aldus onomstotelijk de vervalttermijn van artikel 4.7.23, §2 VCRO heeft overschreden.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is bijgevolg gegrond.

2^e onderdeel.

Ten overvloede zal uw Raad willen vaststellen dat de vergunningsbeslissing dd. 9 november 2017 manifest de materiële motiveringsplicht schendt die rust op verwerende partij, ook voor wat betreft het aspect intrekking.

Zij heeft de nieuwe vergunningsbeslissing dd. 9 november 2017 genomen wegens het volgens haar behept zijn met een “materiële vergissing” van de beslissing dd. 12 oktober 2017. Quod non.

Het begrip “materiële vergissing” kan duiden op een schrijffout of rekenfout bij het opstellen van de beslissing.

In deze betreft het geenszins een “materiële vergissing”, maar een substantiële wijziging van het essentiële gedeelte van een vergunningsbeslissing zijnde het effectieve ‘besluit’.

Een aanvankelijk gunstige beslissing houdende stedenbouwkundige vergunning voor verzoekende partij wordt onder het voorwendsel van een “materiële vergissing” aan haar ontnomen, waardoor het in-trekkingsaspect als onwettig dient te worden beschouwd.

Beide aspecten van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen bovendien niet los van elkaar worden gezien, nu uw Raad niet kan oordelen als één van beide onderdelen van de vergunningsbeslissing afzonderlijk zou kunnen behouden blijven.

Gelet op de onwettigheid van de vergunningsbeslissing voor wat betreft het weigeringsaspect (zie 1e onderdeel) en gelet op voorgaande vaststelling is ook het aspect van de intrekking van deze vergunningsbeslissing manifest als onwettig te beschouwen. In die zin zelfs dat de intrekking sowieso onwettig is door in casu het laten ontstaan van een onwettige stilzwijgende weigering.

Dit vormt een evidente schending van het motiveringsbeginsel én dergelijke handelwijze van een vergunningsverlenend bestuursorgaan kan bezwaarlijk als zorgvuldig worden beschouwd.

Uw Raad dient bijgevolg de beslissing van verwerende partij dd. 9 november 2017 (eerste bestreden vergunningsbeslissing), houdende intrekking van de beslissing van 12 oktober 2017 en weigering van de stedenbouwkundige vergunning behoudens voor wat betreft de sloop (verleend onder voorwaarden), te vernietigen.

...

2.

In haar antwoordnota brengt de verwerende partij het volgende in tegen het eerste middel:

“..."

Los van de hierboven gemaakte opmerkingen aangaande de onontvankelijkheid van het verzoek van de verzoekende partij tot vernietiging van de intrekkingsbeslissing, is er ook geen gegronde reden om de intrekkingsbeslissing – bestaande uit artikel 1 van de bestreden beslissing - te vernietigen, nu deze volledig geschiedde volgens de voorwaarden van de klassieke intrekkingsleer.

Volgens de klassieke intrekkingsleer kan een rechtshandeling die geen rechten verleent aan derden, zoals bijvoorbeeld de weigering van een stedenbouwkundige vergunning, te allen tijde worden ingetrokken door de vergunningverlenende overheid, ongeacht of deze rechtshandeling wettig dan wel onwettig is. Een rechtshandeling die rechten verleent, zoals in casu het verlenen van een (gedeeltelijke) stedenbouwkundige vergunning, kan maar worden ingetrokken voor zover zij onwettig is en de intrekking plaatsvindt hetzij binnen de beroepstermijn die voorzien is om jurisdictioneel beroep tegen deze rechtshandeling in te stellen, hetzij voor de sluiting van de debatten van het vernietigingsberoep, als er een ontvankelijk vernietigingsberoep is ingesteld (RvVb/A/1617/0822 van 2 mei 2017 in de zaken met rolnummers RvVb/1415/0313/SA/0306, RvVb/1415/0318/SA/0311 en 1516/RvVb/0084/SA).

De redenering van de verzoekster dat de intrekking dus zou moeten plaatsvinden binnen de beslissingstermijn van het administratief beroep, ten laatste op 13 oktober 2017, is dan ook foutief.

De beslissing van de deputatie van 12 oktober 2017 betreft een rechtshandeling die rechten verleent aan derden, zodat deze beslissing kan worden ingetrokken voor zover zij onregelmatig is en de intrekking plaatsvindt binnen de beroepstermijn die voorzien is om jurisdictioneel beroep tegen deze rechtshandeling in te stellen. In casu werd de intrekkingsbeslissing genomen op 9 november 2017, zijnde de 28e dag na de beslissingsdatum van de ingetrokken rechtshandeling. Deze handeling werd dus

ruimschoots binnen de beroepstermijn genomen en voldoet daarmee aan de tijdsbepaling die de klassieke intrekkingsleer vooropstelt.

Ook de onregelmatigheid van de ingetrokken beslissing kan niet ernstig worden betwist.

Zoals de deputatie terecht motiveert in de intrekkingsbeslissing, bevat de ingetrokken vergunningsbeslissing van 12 oktober 2017 immers een inhoudelijk tegenstrijdige motivering ingevolge een materiële vergissing, die omwille van de ontstane rechtsonzekerheid uit het rechtsverkeer moet worden verwijderd. De bedoeling van de intrekking is er immers in gelegen om retroactief een einde te stellen aan een handeling die volgens de eigen beoordeling van het betrokken bestuur behept is met een onregelmatigheid of een vergissing.

In voorliggend geval stelde de beslissing van 12 oktober 2017 in het overwegend gedeelte:

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep slechts gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan enkel worden verleend voor de gevraagde, reeds eerder vergunde sloop, onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomend bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

Het beschikkend gedeelte van deze beslissing stelt daarentegen verkeerdelijk:

3. Besluit

Artikel 1:

Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 29 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Zomergem houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Recon Bouw nv, wordt gedeeltelijk ingewilligd.

***Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd*, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomen bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.**

(eigen nuancering)

Nu het beschikkend gedeelte strijdig is met de werkelijke bedoeling van de deputatie, die ook blijkt uit de overige motivering van de beslissing, m.n. enkel een vergunning verlenen

voor de sloop en niet voor de overige aanvraag (die onverenigbaar werd bevonden met de goede ruimtelijke ordening), was de deputatie in alle redelijkheid genoodzaakt om deze onregelmatige beslissing in te trekken zodat deze niet (langer) de verkeerde rechtsgevolgen kon ressorteren.

In arrest nr. RvVb/A/1718/0304 van 5 december 2017 oordeelde uw Raad reeds eerder dat een vergunningsbeslissing waarbij het overwegend en beschikkend gedeelte duidelijk niet met elkaar in overeenstemming zijn, onwettig is, nu een tegenstrijdige motivering gelijk staat aan een gebrek aan motivering, zodat een dergelijke beslissing genomen werd met schending van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet.

Dergelijke onwettigheid vormt dan ook minstens een onregelmatigheid die middels een intrekking kan worden rechtgezet.

Ook in voorliggend geval was de motivering van de beslissing van 12 oktober 2017 verwarrend, inconsistent en innerlijk tegenstrijdig, zodat de deputatie terecht tot de intrekking van de voormelde beslissing overging.

Er is geen enkele reden waarom deze intrekkingbeslissing moet of kan worden vernietigd.

Het middel is alleen al hierom ongegrond.

Ten aanzien van artikel 2 van het bestreden besluit, houdende de weigering de stedenbouwkundige vergunning behoudens de voorwaardelijke sloop, is de deputatie van oordeel dat ingevolge de intrekkingbeslissing een nieuwe beslissingstermijn is beginnen lopen sinds de intrekking, waarbinnen de deputatie de beslissing van 9 november 2017 tijdig kon nemen.

De intrekking gebeurt ex tunc en het eerdere (ingetrokken) besluit wordt geacht niet te hebben bestaan.

Hieruit volgt dat de intrekking een nieuwe beslissingstermijn doet lopen voor de vergunningverlenende overheid. Dit volgt uit de rechtspraak van de Raad van State die oordeelt dat een intrekking wegens een vastgestelde onregelmatigheid met zich meebrengt dat het bestuur de procedure kan hernemen, in die stand van de procedure waar de onregelmatigheid die geleid heeft tot de intrekking, zich heeft voorgedaan. Dit betekent dat er na het verstrijken van de beslissingstermijn een intrekking kan plaatsvinden die gepaard gaat met het nemen van een nieuwe beslissing.

Een ander standpunt zou betekenen dat er na het verstrijken van de beslissingstermijn weliswaar nog een intrekking kan plaatsvinden maar dat deze intrekking niet meer gepaard kan gaan met het nemen van een nieuwe beslissing.

...

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog het volgende toe:

“...

Verwerende partij is van oordeel dat zij middels de intrekking van de vergunningsbeslissing dd. 12 oktober 2017 wordt teruggeplaatst tot op deze datum en over de bevoegdheid beschikte teneinde een nieuwe vergunningsbeslissing te nemen.

Zij verwijst hiervoor naar ‘rechtspraak van de Raad van State’ die zou oordelen dat een intrekking wegens een vastgestelde onregelmatigheid met zich meebrengt dat het bestuur de procedure kan hernemen, in die stand van de procedure waar de onregelmatigheid die geleid heeft tot de intrekking, zich heeft voorgedaan.

Uw Raad dient vast te stellen dat verwerende partij geen opgave doet van enige referentie van de rechtspraak van de Raad van State waarin dit principe zou terug te vinden zijn.

Deze algemene verwijzing kan aldus niet worden bijgetreden en verzoekende partij kan volstaan, nogmaals uitgebreid te wijzen op de bijzonder toepasselijke rechtspraak van uw Raad met betrekking tot het nemen van een nieuwe vergunningsbeslissing na intrekking van een eerdere vergunningsbeslissing, met miskennis van de beslissingstermijn vervat in artikel 4.7.23, §2 VCRO:

“Het administratief beroep bij de verwerende partij werd ingesteld op 22 september 2012, waarna op 25 oktober 2012 dit beroep onontvankelijk werd verklaard. Op 6 december 2012 werd deze beslissing ingetrokken. Op 7 februari 2013 werd de bestreden beslissing genomen.

Te rekenen vanaf het instellen van het administratief beroep is de datum van 7 februari 2013 gelegen buiten de in artikel 4.7.23, §2 VCRO voorziene beslissingstermijn.

*De decretaal voorziene termijn waarbinnen de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan een beslissing kan nemen **is een vervaltermijn**. In dit geval bepaalt artikel 4.7.23, §2 VCRO dat de termijn voor de verwerende partij 105 dagen bedraagt.*

De stelling van de tweede tussenkomende partij dat de termijn opnieuw begint te lopen na de intrekking kan niet gevolgd worden. Een intrekking doet geen afbreuk aan de lopende vervaltermijnen.

De verwerende partij heeft bijgevolg door haar eerste beslissing in te trekken op 6 december 2012 en pas op 7 februari 2013 een nieuwe beslissing te nemen, de vervaltermijn van artikel 4.7.23, §2 VCRO overschreden.

De enkele vaststelling dat het vergunningverlenende bestuursorgaan een nieuwe beslissing heeft genomen buiten deze decretaal voorgeschreven vervaltermijn, moet dan ook tot de vaststelling leiden dat de verwerende partij een vervaltermijn heeft overschreden, waardoor de nieuwe beslissing is aangetast door bevoegdheidsoverschrijding. De Raad kan en moet de bestreden beslissing dan ook vernietigen.⁷

(eigen vetdruk en onderlijning)

Uw Raad dient in onderhavig geval tot dezelfde conclusie te komen.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is bijgevolg gegrond.

...

Weerlegging standpunt verwerende partij

Aanvullend op voorgaande uiteenzetting van het tweede onderdeel, dient uw Raad vast te stellen dat verwerende partij geen verweer voert omtrent de omstandigheid of er sprake is van een materiële vergissing of niet. De zogenaamde reden voor de intrekkingbeslissing.

Verwerende partij formuleert louter een a posteriori motivering voor het rechtvaardigen van een in-trekkingsbeslissing.

A posteriori motivering waarin plots geen sprake meer is van een “materiële vergissing”, maar wel van een “inhoudelijk tegenstrijdige motivering” in de vergunning dd. 12 oktober 2017.

Verzoekende partij kan enkel vaststellen en uw Raad samen met haar, dat een evidente schending van het motiveringsbeginsel voorligt én dergelijke handelswijze van een vergunningsverlenend bestuursorgaan kan bezwaarlijk als zorgvuldig worden beschouwd.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is bijgevolg gegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist met haar eerste middel in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing van 9 november 2017 in zoverre er geen wettige grond tot intrekking was enerzijds en deze intrekking meteen een stilzwijgende weigeringsbeslissing met zich meebracht anderzijds.

2.1.

De Raad verwijst in eerste instantie naar de beoordeling van de hoger vermelde exceptie voor wat betreft de bevoegdheid van de Raad en beschouwt deze, voor zover relevant in het licht van het eerste middel, als hernomen.

2.2.

De beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2017 betreft een rechtshandeling die rechten verleent aan derden, zodat deze beslissing kan worden ingetrokken voor zover zij onwettig is en de intrekking plaatsvindt, hetzij voor het verstrijken van de termijn om daartegen jurisdictioneel beroep in te stellen, hetzij voor de sluiting van de debatten van het per hypothese ontvankelijke vernietigingsberoep.

In voorliggend geval werd de vergunningsbeslissing – welke intrinsiek voorwaardelijk maar qua besluit onvoorwaardelijk was – op 9 november 2017 ingetrokken binnen de termijn waarbinnen een beroep openstond bij de Raad en op grond van een vastgesteld motiveringsgebrek. Wat het slechts gedeeltelijk inwilligen van het door de verzoekende partij ingestelde beroep en het aldus intrinsiek voorwaardelijk karakter van de ingetrokken vergunningsbeslissing betreft, volstaat het te verwijzen naar de onderstaande overwegingen uit de beslissing van 12 oktober 2017:

“ ...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

...”

Nu enerzijds het behoud van de voormalige brouwerswoning en aanhorigheden niet langer aangewezen is én anderzijds voldoende redenen aanwezig zijn om aan te nemen dat de ruimtelijke invulling van het desbetreffend perceel op korte termijn zal worden gerealiseerd, kan worden ingegaan op de huidige aanvraag van appellante, mits pas overgegaan wordt

tot de sloop nadat de erfgoedwaarde gedocumenteerd is en nadat een stedenbouwkundige vergunning is bekomen voor een nieuw invulproject.

De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

Voorliggende aanvraag beoogt ...

Voorliggende aanvraag zal onbetwistbaar een zeer grote impact hebben ten aanzien van het straatbeeld van de omgeving waarbinnen het wordt opgericht, gelet dat het ontwerp voorziet in een voorgevelbreedte van 46,65 m en dit met een kroonlijsthoogte die varieert van 7,25 m tot 9,50 m.

...

De voorgevel ter hoogte van de Dekenijstraat wordt ingeplant op 14 m en de voorgevel ter hoogte van de Hendrik Claeyssstraat op ongeveer 4 m van de openbare weg, waarbij de balkons bij de woonentiteiten op de eerste en tweede verdieping en een aantal uitsprongen in de voorgevel 0,70 m voorbij deze 4 m komen, zodat ongeveer de helft van het gebouw slechts een afstand van 3,20 m komt van de openbare weg.

Rekening houdend met de bestaande toestand van de omgeving is deze afstand te beperkt voor een gebouw van dergelijke gevelbreedte en met een dergelijke hoogte. Dit zorgt voor een verdere verstoring van het straatbeeld. Het is niet omdat op de links aangrenzende hoek werd gebouwd tot tegen de voorste perceelsgrens, dat een zeer korte achteruitbouwstrook verder dient bestendigd te worden in voorliggende aanvraag.

Voorliggend project resulteert in een langgerekt bouwblok langs deze smalle straten dat in schril contrast staat tegenover de bebouwing welke kenmerkend is voor de omgeving. Voorliggende aanvraag staat buiten elke ruimtelijke verhouding, zelfs met de twee recente nieuwbouwprojecten tegenover de bouwplaats aan de andere zijde van de H. Claeyssstraat. Het project wordt visueel niet geïntegreerd in de omgeving, noch naar groenbeplanting, noch wat betreft de verhouding van de hoogte en breedte van het gebouw ten opzichte van de afstand van de rooilijn.

Het realiseren van voorliggend project zou tevens een precedent en vrijgeleide betekenen voor alle panden in de straat die in de toekomst vrijkomen.

...

Een betere invulling van de bouwplaats, meer in verhouding tot de omgeving/ruimere buurt, zal bijkomend mensen aantrekken die het Zomergems patrimonium genegen zijn en zal er projectontwikkelaars toe aanzetten om meer te bieden aan de bewoners dan de doorsnee troosteloze appartementsblokken welke het stedelijk landschap tegenwoordig meer en meer domineren en welke het evenwicht verstoren van het karakter van de gemeentekernen.

De bebouwde en verharde oppervlakte van het terrein staat niet in verhouding geacht tot het gehele terrein. Er wordt slechts een beperkte oppervlakte van het terrein onbebouwd en onverhard gelaten. In totaal is 1350 m² van het perceel bebouwd met de assistentiewoningen en de bijgebouwen, zijnde iets minder dan de helft van het perceel. Voor de rest wordt er meer dan 1000 m² verhard van het perceel, met autoparkeerplaatsen, fietsparking, inrit ondergrondse parking, de brandweg, tuinpaden en gemeenschappelijke buitenruimte naast de petanquebaan.

Dit betekent dat meer dan twee derde van het perceel wordt verhard en bebouwd. Dit is een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het perceel. Er wordt weinig groen voorzien om het geheel kwalitatief in het straatbeeld en de omgeving te laten integreren.

Uit de berekeningen van de architect mag volgens appellant blijken dat de oppervlakte groen 724,64 m² bedraagt ten opzichte van een totaaloppervlakte van het perceel ten bedrage van 3079,71 m², waardoor in totaliteit +/- 23,5 % aan groen wordt voorzien, wat volgens appellant als afdoende en kwalitatief dient te worden beschouwd.

Appellant baseert zich hiervoor op de vergelijking met de totale afwezigheid van groenvoorzieningen bij het links aanpalend en volledig bebouwde perceel, wat echter als hoekperceel niet als referentie kan worden genomen, noch als wenselijk verder dient verder bepalend te zijn.

Bovendien bevindt het bouwblok zich ten opzichte van de aanpalende burenscheuten de Blauwerstraat op 5,6 m tot 7 m. Dit is te weinig om de privacy van deze mensen in hun achtertuin te garanderen, alsook is deze afstand gelet op de hoogte van het gebouw en de oriëntatie ervan, onvoldoende naar zonlicht voor deze achterliggende burenscheuten.

...

Er werd een project-mer-screeningsnota toegevoegd, waarbij in alle redelijkheid werd besloten dat, rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse, de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn, doch hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor van de mobiliteitsdruk. De mobiliteitsdruk op deze smalle wegen zal hoe dan ook dan ook serieus stijgen.

...

Het aantal parkeerplaatsen wordt als onvoldoende ervaren voor het aantal bewoners, bezoekers en hulpverleners op te vangen, waardoor een bijkomende parkeerdruk op de omliggende straten zal ontstaan, terwijl deze straten thans al uit hun voegen barsten.

Voorliggende aanvraag is dan ook stedenbouwkundig onaanvaardbaar naar inplanting, meer bepaald slechts 3,20 m – 4 m van de openbare weg en op slechts 5,6 m van de achterste perceelsgrens, en qua draagkracht, gelet dat ongeveer 2/3 van de perceelsoppervlakte werd verhard en bebouwd. Daarnaast wordt een woondichtheid gecreëerd van 90 woonentiteiten per hectare, wat onaanvaardbaar is in een landelijke gemeente als Zomergem

Er wordt in voorliggend project op geen enkele wijze getracht dit groot bouwblok ruimtelijk te integreren in deze omgeving, noch naar kroonlijsthoogte en nokhoogte, noch naar visuele integratie met beplanting.

Voorliggende aanvraag is tevens onaanvaardbaar naar mobiliteitsimpact en perceelbezetting (verhouding bebouwing en verharding ten opzichte van het volledige perceel).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de principes van goede ruimtelijke ordening en dient geweigerd te worden.

Een gewijzigd ontwerp waarbij de densiteit lager ligt, bijvoorbeeld o.a. door de integratie van een gemeenschappelijke ruimte, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

Alsook:

“
...

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep slechts gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan enkel worden verleend voor de gevraagde, reeds eerder vergunde sloop, onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomend bundel aan de gemeente wordt overgemaakt. De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

...”

Aldus blijkt reeds uit de initiële vergunningsbeslissing van 12 oktober 2017 dat de verwerende partij de gemotiveerde intentie had het aangevraagde vervangingsproject te weigeren en de eventuele sloop van het aanwezige geïnventariseerd pand met erfgoedwaarde afhankelijk te stellen van een vergund vervangingsproject.

Het ‘besluit’ in het beschikkende gedeelte van deze vergunningsbeslissing van 12 oktober 2017 luidt evenwel:

“
...

3. **Besluit**

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 29 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Zomergem houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Recon Bouw nv, wordt gedeeltelijk ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de erfgoedwaarde van de bestaande, te slopen bebouwing voorafgaand aan de sloop uitgebreid dient te worden gedocumenteerd, onder meer fotografisch en tekstueel en dat het hieruit voortkomen bundel aan de gemeente wordt overgemaakt.

De sloop kan pas worden aangevat ten vroegste 100 dagen voor de aanvang van de start van de bouwwerken van een vervangend nieuwbouwproject op dit perceel.

...”

In het kader van de niet voor betwisting vatbare bevoegdheid van de verwerende partij om, conform de klassieke intrekkingssleer, over te gaan tot de intrekking van een onwettige vergunningsbeslissing, kon zij dan ook naar recht vaststellen dat haar initiële beslissing van 12 oktober 2017 een onwettig besluit bevat dat niet correspondeert met de voor haar besluitvorming dragende en uitdrukkelijk verwoorde motieven. De vergunningsbeslissing van 12 oktober 2017 was in die zin behept met een onwettigheid. De intrekkingssleer van 9 november 2017 is in dat licht bekeken, volstrekt wettig.

3.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, vormt het feit dat een intrekkingbeslissing in zichzelf desgevallend ook een stilzwijgende weigering met zich meebrengt een gegeven dat volstrekt losstaat van de vraag naar de wettigheid van die intrekking. De stilzwijgende weigering vloeit voort uit het karakter van de beslissingstermijn zoals voorzien in artikel 4.7.23, §2 VCRO. Het eventueel intreden van het verval van bevoegdheid kan het vergunningverlenend bestuur er niet van weerhouden om onder de geldende intrekkingssleer zelf een onwettigheid te herstellen.

De wettigheid van de in voorliggend geval ontstane impliciete weigeringsbeslissing maakt het voorwerp uit van de beoordeling van het navolgende middel.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van artikel 4.3.1 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij licht haar middel, gericht tegen de volgens haar stilzwijgende weigeringsbeslissing van de verwerende partij, als volgt nader toe:

“
...
1^e onderdeel

Gelet op de omstandigheid dat verwerende partij met miskennis van haar bevoegdheid op datum van 9 november 2017 een nieuwe vergunningsbeslissing heeft genomen, die door uw Raad vooreerst dient te worden vernietigd gelet op de gegrondheid van het eerste middel in al zijn onderdelen, is overeenkomstig artikel 4.7.23, §2, tweede lid VCRO het administratief beroep van verzoekende partij bij verwerende partij geacht stilzwijgend te zijn afgewezen.

Ook hieromtrent is de rechtspraak van uw Raad inmiddels vaststaand:

“Wanneer de vervaltermijn waarbinnen de verwerende partij een nieuwe beslissing diende te nemen, is verstreken, moet het administratief beroep van de verzoekende partijen overeenkomstig artikel 4.7.23, §2, tweede lid VCRO worden geacht stilzwijgend te zijn afgewezen.”

Dergelijke stilzwijgende weigeringsbeslissing bevat geen formele motivering. Hetgeen de verwerende partij eventueel uiteenzet in haar schriftelijke nota's, kan dit gebrek aan motivering niet ongedaan maken.

Door een stilzwijgende beslissing te nemen heeft de verwerende partij de beroepsargumenten van de verzoekende partij op een ongemotiveerde wijze afgewezen. Dit standpunt werd ook eerder door Uw Raad aangenomen.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunningsaanvraag steeds getoetst te worden aan de toepasselijke voorschriften en de goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de beginselen zoals vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder

de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik, de hinderaspecten, de visueel-vormelijke aspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij tevens rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

Er kan in casu alleen maar vastgesteld worden dat de stilzwijgende beslissing gekenmerkt wordt door een kennelijke onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, doordat de argumenten in verband met de goede ruimtelijke ordening uit het beroepsschrift, uit de bijkomende motiveringsnota en uit de adviezen niet in het minst werden behandeld.

Verwerende partij kan in dit kader niet met goed gevolg verwijzen naar de beslissing dd. 9 november 2017 en de aldaar opgenomen motivering, gelet op de verplichte vernietiging zoals mag blijken uit het eerste onderdeel van onderhavig middel.

Uw Raad zal bijgevolg de stilzwijgende weigering van de stedenbouwkundige vergunning (tweede bestreden beslissing), zoals deze tot stand is gekomen krachtens artikel 4.7.23, § 2, tweede lid VCRO, eveneens willen vernietigen.

2^e onderdeel

De stilzwijgende weigering schendt bovendien art. 4.7.23. §1 VCRO, zoals dit intussen op vaste wijze geïnterpreteerd wordt door Uw Raad.

Conform art. 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dient het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de basis te vormen voor de uiteindelijke beslissing van verwerende partij. Het artikel legt aan de deputatie immers de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing omtrent het ingestelde beroep te nemen op grond van het voormelde verslag.

Gelet op de uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1 VCRO dient de deputatie bij het nemen van haar beslissing het verslag van de provinciale stedenbouwkundige als basis te gebruiken. Indien de deputatie afwijkt van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dient de deputatie des te zorgvuldiger te motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Conform de vaste rechtspraak van Uw Raad dient de deputatie in zulk geval minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening is toegedaan. Op straffe van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel moet de deputatie haar andersluidende beoordeling baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding (zie bv. RvVb. 26 mei 2015, nr. A/2015/314, De Ro e.a.). Dit geldt uiteraard a fortiori wanneer er geen uitdrukkelijke beslissing is.

Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, is de motiveringsverplichting opgelegd in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO niet minder streng dan deze opgelegd door voormelde motiveringswet.

De uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist in het licht van de formele motiveringsplicht dat uit de beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag als basis voor haar beslissing heeft gebruikt.

Om na te kunnen gaan of de verwerende partij in haar beslissing op een gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, veronderstelt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen. Het niet of louter met een stijlformule naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijzen, volstaat naar het oordeel van Uw Raad niet.

In casu is er geen sprake van een gemotiveerde beslissing, zodat er onmogelijk sprake kan zijn van een beslissing die genomen werd op basis van het verslag van de PSA, minstens kan dit onmogelijk nagegaan worden bij gebrek aan enige motivering. De bestreden beslissing schendt dan ook art. 4.7.23. VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

3^e onderdeel

Om dezelfde redenen als geciteerd in het derde onderdeel, is er sowieso ook sprake van een schending van de formele motiveringsplicht, zoals opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

Het bestreden besluit bevat geen enkele formele motivering en strijdt derhalve met de genoemde artikelen. Uw Raad bevestigde dit reeds eerder.

Oordelen dat deze bepalingen niet van toepassing zouden zijn in geval van een stilzwijgende beslissing zou neerkomen op een ongelijke rechtsbescherming, in strijd met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Dit standpunt lijkt ook gedeeld te worden door de Raad van State.

Het middel is dan ook gegrond in al zijn onderdelen en de stilzwijgende weigeringsbeslissing dient te worden vernietigd.

...

2.

In haar antwoordnota brengt de verwerende partij het volgende in tegen het tweede middel:

“ ...

In het tweede middel stelt de verzoekende partij dat de stilzwijgende weigeringsbeslissing volgend op de intrekking behept is met een motiveringsgebrek en een schending vormt van de zorgvuldigheidsplicht.

Voor het verweer ten aanzien van het tweede middel, kan de deputatie in essentie verwijzen naar haar verweer ten aanzien van het eerste middel.

Er werd reeds betoogd dat de intrekkingbeslissing volledig regelmatig werd genomen, zodat er geen grond voor vernietiging bestaat – voor zover uw Raad binnen haar bevoegdheid al over deze intrekkingbeslissing zou kunnen oordelen.

De onregelmatige beslissing van 12 oktober 2017 is dan ook (terecht) uit het rechtsverkeer verdwenen, zodat de verzoekster er geen rechten meer kan uit putten.

Ingevolge deze intrekkingbeslissing is de deputatie van oordeel dat haar een nieuwe beslissingstermijn toekwam, waarbinnen zij de beslissing van 9 november 2017 heeft genomen.

Gelet op die nieuwe beslissing van 9 november 2017 waarbij de stedenbouwkundige vergunning enkel wordt verleend voor de gevraagde, reeds eerder vergunde sloop, werd er een uitdrukkelijke vergunningsbeslissing genomen en ligt er géén stilzwijgende weigeringsbeslissing, volgend op de intrekking, voor.

Het tweede middel is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog het volgende toe:

...

Weerlegging standpunt verwerende partij

Verwerende partij beperkt zich in antwoord van het tweede middel ertoe te verwijzen naar de weerlegging van het eerste middel en het manifest foutieve standpunt dat zij op 9 november 2017 als het ware nog over bevoegdheid beschikte om op geldige wijze een nieuwe beslissing te nemen na intrekking van de vergunningsbeslissing dd. 12 oktober 2017.

Verzoekende partij beperkt zich bijgevolg eveneens tot het verwijzen naar de weerlegging van het standpunt van verwerende partij, zoals geformuleerd met betrekking tot het eerste middel in al zijn onderdelen.

Het middel is dan ook gegrond in al zijn onderdelen en de stilzwijgende weigeringsbeslissing dient te worden vernietigd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Met haar tweede middel betwist de verzoekende partij in essentie de wettigheid van de stilzwijgende weigeringsbeslissing die uit het verstrijken van de beslissingstermijn van de verwerende partij voortvloeit in het licht van de door haar ingeroepen bepalingen en beginselen.

2.1.

De verzoekende partij werpt onder meer de schending op van artikel 4.7.23, §1 VCRO, in die zin dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt op welke gronden deze afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In dat verband kan de Raad niet anders dan vaststellen dat de impliciete weigeringsbeslissing gelijkkluidend is aan de conclusie van dat verslag. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt immers zondermeer voorgesteld het aangevraagde in zijn totaliteit te weigeren. Van een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO is dan ook geen sprake.

2.2.

Op fictieve, impliciete beslissingen is de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen niet van toepassing. De verzoekende partij rekent de artikelen 2 en 3 van die wet onterecht tot de geschonden geachte rechtsregels. Dergelijke beslissingen moeten en kunnen ook uit hun aard niet formeel worden gemotiveerd.

Op stilzwijgende vergunningsbeslissingen is wel het ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur van de materiële motiveringsplicht van toepassing. Dit beginsel vereist dat de beslissing steunt op in rechte en in feite aanvaardbare motieven. Het bestaan van die motieven mag blijken uit het administratief dossier.

Het dossier moet op eenduidige wijze toelaten te beoordelen op welke gronden het administratief beroep tegen de in eerste administratieve aanleg genomen weigeringsbeslissing, in weerwil van de door de verzoekende partij in de vergunningsprocedure aangevoerde argumenten, door de bestreden beslissing niet ingewilligd werd. De opgeworpen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient in dat licht beoordeeld te worden.

3.

Met de bestreden stilzwijgende beslissing weigert de verwerende partij het gevraagde te vergunnen, dit op eensluidend verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Die impliciete weigering is het gevolg van de wettige intrekking van een eerdere vergunningsbeslissing.

In die eerdere beslissing van 12 oktober 2017 sloot de verwerende partij zich uitdrukkelijk, en na kennisname van de standpunten van de verzoekende partij, aan bij het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor wat betreft het niet inpasbaar zijn van het vervangingsproject in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij overwoog in diezelfde beslissing evenwel uitdrukkelijk de sloop te kunnen vergunnen onder de voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning voor een anders ingevuld vervangingsproject. De tenuitvoerlegging van de sloopvergunning werd vervolgens met deze vergunningsbeslissing ook uitgesteld tot de honderd dagen voor het uitvoeren van die te verkrijgen vergunning.

In die zin gaf de verwerende partij dan ook, niet enkel met de specifiek daarop toegespitste overwegingen, duidelijk aan dat de sloop in zichzelf zonder vervangingsproject niet inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

4.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij zich in haar betoog tot voor de Raad beperkt tot vage kritiek of het innemen van een, aan de initiële weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, een ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de (impliciete) weigeringsbeslissing van de verwerende partij die daar steun in vindt, tegengesteld standpunt. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Op de

verzoekende partij die de wettigheid van het discretionair oordeel van het vergunningverlenend bestuur (in het licht van de totaliteit van het dossier) betwist, rust een stelplicht. Zij dient concreet te duiden in welke zin het oordeel dat het beoogde niet inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening, hetzij in al haar schragende aspecten op foutieve feitelijke gegevens berust, hetzij kennelijk onredelijk is.

5.

De verzoekende partij lost in het voorliggende geval haar stelplicht niet in, dit gelet op de hoger geciteerde materiële weigeringsmotieven, zoals opgenomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de ingetrokken vergunningsbeslissing van 12 oktober 2017 en de intrekkingbeslissing van 9 november 2017.

Al deze weigeringsmotieven kaderen in de discretionaire beoordeling in het licht van een goede ruimtelijke ordening en op diverse punten schragen zij in zichzelf (mobiliteit, woondichtheid, ruimtelijke draagkracht, visuele impact...) een weigering.

Door enkel op te werpen dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met “*de beroepsargumenten*” maakt de verzoekende partij het tegendeel van wat voorafgaat niet in zijn minst aannemelijk.

Ook de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel wordt in die zin niet aangetoond.

6.

De verwerende partij heeft, zoals hoger bij de beoordeling van het eerste middel gesteld, op een niet onwettig bevonden wijze toepassing gemaakt van haar bevoegdheid om tot intrekking van haar vergunningsbeslissing van 12 oktober 2017 over te gaan.

De impliciete en, in het licht van wat voorafgaat, evenmin onwettig bevonden weigeringsbeslissing correspondeert met de gemotiveerde intentie van de verwerende partij om het gevraagde vervangingsproject niet toe te staan in het licht van een goede ruimtelijke ordening en de sloop, in datzelfde licht bekeken, afhankelijk te stellen van de navolgende beoordeling van een eventueel nieuw voorgesteld vervangingsproject.

Louter ten overvloede dient de Raad vast te stellen dat de impliciete weigeringsbeslissing in die zin naar uitwerking in essentie gelijk is aan de initiële gedeeltelijke inwilliging van het beroep van de verzoekende partij op 12 oktober 2017 waarbij de sloop conform de dragende motieven vergund werd onder de – niet ‘door enig toedoen’ van de aanvrager in de zin van artikel 4.2.19 VCRO – te realiseren voorwaarde van een vergund alternatief vervangingsproject en de uitvoering van die sloopvergunning daarvan afhankelijk werd gesteld.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. In zoverre de vordering van de verzoekende partij wordt verworpen, dient zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden en blijven de kosten van het beroep, zijnde het door haar betaalde rolrecht, ten hare laste.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 april 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER