

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 augustus 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1245
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0825/UDN

Verzoekende partij	de vzw MILIEUFRONT OMER WATTEZ , met woonplaatskeuze te 9700 Oudenaarde, Dijkstraat 75
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomende partij	de bvba IMMO WOONST vertegenwoordigd door advocaat Willem CHEYNS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Kerkgate 19

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 augustus 2018 de vernietiging en de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 26 juli 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 13 maart 2018 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten verleend voor het slopen van een hoeve en het bouwen van 2 halfopen en 3 vrijstaande eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9630 Zwalm, Paulatemstraat 59, met als kadastrale omschrijving 2^e afdeling, sectie A, 111C en 108F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 augustus 2018 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

2.
Verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De argumentatie van tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 24 augustus 2018.

De heer Lode DE BECK voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Willem CHEYNS voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verzoekende partij legt ter zitting een aanvullend overtuigingsstuk neer, met name een mailbericht van de voorzitter van de vleermuizenwerkgroep Natuurpunt Oost-Vlaanderen van 20 augustus 2018, waarin op vraag van verzoekende partij een inschatting wordt gegeven van de tijdsduur om de te slopen gebouwen te screenen op de aanwezigheid van vleermuizen, conform de voorwaarden daaromtrent in de bestreden beslissing. Verwerende partij en tussenkomende partij verzetten zich tegen de neerlegging hiervan.

2.

Artikel 17 DBRC-decreet luidt als volgt:

“ ...

De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften en voor de rechtspleging voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, waaronder de regels betreffende:

1° de stukken die bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd;

...”

De relevante artikelen van het Procedurebesluit luiden al volgt:

“Artikel 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens: ...

5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Artikel 16. De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift: ...

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

Artikel 57. Met behoud van de toepassing van artikel 16 voegt de verzoeker, in voorkomend geval, bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken die aantonen dat: ...

2° de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is;

...”

Op basis van geciteerde bepalingen dient verzoekende partij, in het kader van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van verwerende en tussenkomende partij, de overtuigingsstukken waarop zij zich wenst te beroepen in beginsel bij het verzoekschrift te voegen. Dit belet haar echter niet om de Raad in te lichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover zij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift, dan wel om aanvullende stukken neer te leggen in het kader van een repliek op het verweer van verwerende of tussenkomende partij. Dit geldt des te meer in het licht van het korte tijdsverloop tussen de kennisname van de bestreden beslissing, het inleiden van

de vordering en de behandeling ervan ter zitting, die inherent zijn aan een procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

3.

Het betwiste stuk betreft een mailbericht van 20 augustus 2018, en dateert derhalve van na de inleiding van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging middels aangetekende brief van 16 augustus 2018. Verzoekende partij poogt aan de hand van dit stuk haar betoog in haar inleidend verzoekschrift dat de afbraakwerken op zeer korte tijd kunnen worden aangevat en de schorsing van de bestreden vergunning derhalve uiterst dringend noodzakelijk is kracht bij te zetten. Zij repliceert hiermee op het argument van tussenkomen partij dat er niet is voldaan aan de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid, gezien de te slopen gebouwen overeenkomstig de voorwaarden van de bestreden vergunning nog moeten worden gescreend op de aanwezigheid van vleermuizen, en er hiermee vooralsnog geen aanvang is genomen. Het kwestieuze stuk dient dan ook te worden beschouwd als een (bijkomende) inlichting in het kader van de beoordeling van (de voorwaarde van) de uiterst dringende noodzakelijkheid, die door verzoekende partij reeds in haar inleidend verzoekschrift werd aangevoerd. Zowel verwerende als tussenkomen partij hebben in het kader van de zitting kennis gekregen van dit stuk, en de gelegenheid gekregen om hierop te repliceren, zodat hun rechten van verdediging zijn gerespecteerd.

De vraag van verwerende en tussenkomen partij om het aanvullend stuk van verzoekende partij te weren wordt verworpen.

IV. FEITEN

1.

Tussenkomen partij dient op 15 november 2017 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een hoeve en het bouwen van 2 halfopen en 3 vrijstaande eengezinswoningen”*.

De aanvraag kent een historiek. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm verleent met betrekking tot de bouwpercelen op 20 december 2016 een stedenbouwkundig attest voor het verbouwen van de hoeve aan de straatzijde tot twee woonentiteiten en het voorzien van drie nieuwbouwwoningen in waaivorm rechts daarvan na sloop van de bijgebouwen van de hoeve, met inbegrip van het kosteloos afstaan van een zone voor publieke ruimte. In het kader van deze aanvraag verleent de dienst onroerend erfgoed op 15 september 2016 een voorwaardelijk gunstig advies, gezien de gebouwen van het hoevecomplex langsheen de straat behouden blijven en worden gerenoveerd, en enkel de achterliggende stallingen met een beperktere erfgoedwaarde worden gesloopt, en mits de stalling aansluitend met het woonhuis niet tot aan het maaiveld wordt gesloopt, maar een zekere hoogte van de muur wordt behouden om de beslotenheid van het ommuurde kerkhof evenals de context van de historische grafzerken te bewaren.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied met landelijk karakter.

De te slopen bestaande bebouwing betreft een hoeve die links aanleunt bij de als monument beschermde kerk van Paulatem, en die is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 45255).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2017 tot en met 3 januari 2018, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor natuur en bos adviseert op 22 december 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De oude hoeve die wordt afgebroken is gelegen langs het kerkhof van Paulatem. In de kerkzolder van de kerk komt een grote kolonie baardvleermuis voor ... De baardvleermuis is een habitatrictlijnsoort die overal in Vlaanderen beschermd is ...

De architect heeft contact opgenomen met het ANB alvorens de stedenbouwkundige vergunning aan te vragen. Belangrijke aandachtspunten ten voordele van vleermuizen zijn:

- *het beperken van de buitenverlichting (geen zware spots om de hele tuin te verlichten),*
- *zoveel mogelijk gebruik maken van vleermuisvriendelijke verlichting,*
- *aanplanten van een groenbuffer ... tussen de woningen en de kerk ...*

Mogelijk komen in de oude gebouwen van de hoeve ook vleermuizen voor. Kort voor het slopen van deze gebouwen moet men er zich van vergewissen dat er geen vleermuizen aanwezig zijn in de gebouwen. In de zomer kunnen er kraamkolonies voorkomen (vrouwjes met hun jongen), in de winter kunnen vleermuizen er hun winterslaap houden.

Conclusie

... gunstig advies mits naleving van de voorwaarden ... zodat de nieuwe bewoning geen effect zou hebben op bijlage 3-soort (baardvleermuis) van het natuurdecreet. Kort voor de afbraak moeten de gebouwen ook gecontroleerd worden op de aanwezigheid van vleermuizen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 maart 2018, in navolging van het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening: ...

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is volledig gelegen in het 50 m woongebied met landelijk karakter ...

De aanvraag is gelegen in de dorpskern van Paulatem, rechts van de kerk van Paulatem. De aanvraag omvat het herbouwen van de bestaande toestand aan straatzijde tot 2 woonentiteiten gezien een aangetoonde bouwfysische slechte toestand van deze 2 bestaande woningen en het voorzien van 3 nieuwbouwwoningen in waaivorm rechts daarvan na sloop van de bijgebouwen (stallen) met inbegrip van meerdere kosteloze grondafstanden (aan straatzijde + achteraan) ter verhoging van de algemene leefbaarheid. De aanvraag is voorafgegaan aan een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest. Het bouwvoorstel komt tegemoet aan een kwalitatieve en verdienstelijke invulling en biedt garantie op een nieuwe correcte invulling van het straatbeeld met nog steeds een link naar de achterliggende open ruimte.

...

Visuele-vormelijke elementen

De aanvraag zal zijn afgestemd met de visuele en vormelijke elementen in de omgeving. De 5 woonentiteiten worden in dezelfde landelijke stijl gebouwd waarbij de 2 nieuwe woningen dicht bij de straat qua stijl nog meer zullen aansluiten bij de te slopen woningen. Het is niet de bedoeling de 2 nieuwe woningen als kopie van de te slopen gebouwen te bouwen maar wel in een architectuur die ernaar verwijst. De gevels van alle woningen worden uitgevoerd in baksteen metselwerk met donkerrode kleur (refererend naar de kerk). De daken worden bedekt met een type oude Vlaamse pan blauw gesmoord. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gebroken wit of grijs PVC, rustieke uitvoering. De terrassen worden uitgevoerd

in arduin tegels. De private tuinen worden afgebakend met inheemse hagen (meidoorn). De verharding ... zal worden uitgevoerd in nidagravel met grind ...

Cultuurhistorische aspecten

De erfgoedwaarde op de site strekt zich op vandaag tot een in een slechte bouwfysisch verkerende toestand van de 2 woningen aan straatzijde (zie meegaand stabiliteitsverslag van STABITEC bvba) en om die reden te worden genuanceerd en afgezwakt. De achterliggende stallingen hebben beperktere erfgoedwaarde en werden omwille van hun documentaire waarde opgenomen in de beschrijving van de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze mogen bijgevolg worden gesloopt. De kerkhofmuur zal daar waar nodig overeenkomstig de bestaande kerkhofmuur door de verunningsaanvrager worden vervolledigd. Mede gelet op het niet vereist zijn van het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed - adviezen@onroerenderfgoed.be (zie hun advies dd. 30 november 2017), de in een slechte bouwfysisch verkerende toestand van de 2 woningen aan straatzijde en het gedegen verdienstelijk tegenvoorstel die op tafel ligt, mag derhalve worden geconcludeerd dat de aanvraag het "verlies" aan erfgoedwaarde verantwoordt.

...

Algemene conclusie

... Rekening houdende met alle bovenstaande aspecten wordt geconcludeerd dat bij een gelijktijdige afweging van alle belangen het erfgoedaspect en het natuuraspect niet van die aard zijn dat het dient te primeren op andere aandachtspunten, criteria en behoeften. Niettemin zullen wel voorwaarden worden opgelegd om de aanvraag in symbiose te brengen met erfgoed en natuur.

...

Het college van burgemeester en schepenen levert de vergunning af mits naleven van volgende voorwaarden: ...

- naleven van het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Natuur en Bos - Adviezen dd. 22 december 2017 dat samengevat luidt (zie ook natuurtoets): "de nieuwe bewoning mag geen effect hebben op bijlage 3-soort (baardvleermuis) van het natuurdecreet. Kort voor de afbraak moeten de gebouwen ook gecontroleerd worden op de aanwezigheid van vleermuizen" (zie bijlage);
- vooraleer af te breken dienen de af te breken gebouwen grondig te worden gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen. Tijdens de wintermaanden (van 15 oktober tot 15 maart) dient er in alle mogelijke holttes, spleten, ... worden gekeken om na te gaan of er geen overwinterende vleermuizen aanwezig zijn. Het onderzoek dient te gebeuren door een vleermuizenexpert, tzt. een persoon met de nodige expertise en ervaring met dergelijke onderzoeken. Buiten deze overwinteringsperiode dient er te worden onderzocht (eveneens door een vleermuizenexpert) of er geen kolonies of individuele dieren aanwezig zijn (contactpersoon = vleermuizenwerkgroep natuurland);

...

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

Vooraleer een verkoopbaarheidsattest overeenkomstig de stedenbouwkundige aanvraag met al zijn voorwaarden door het college van burgemeester en schepenen kan worden afgeleverd, moet door de vergunninghouder worden voldaan aan:

- een bewijs dat vooraleer de gebouwen werden afgebroken, de gebouwen grondig werden gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen;

..."

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 19 april 2018 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De dienst onroerend erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 20 juni 2018 ongunstig:

"Het betreft een hoevecomplex gelegen pal naast de parochiekerk van Paulatem, vanouds en tot de gemeentefusie deels in gebruik als gemeentehuis. ...

De vrij bescheiden bebouwing speelt als onderdeel van enkele analoge huizen die het dorpsplein afboorden een karakteriserende rol. In relatie tot de kerk en het kerkhof oefenen vooral de linkergevel en de stallingen ruimtelijke invloed uit.

...

Bespreking

De erfgoedwaarde van de site zit eerder in de ruimtelijke afstemming met de omgeving (dichtbij het kerkhof, semi-gesloten karakter, gebouwen geschikt rond een erf) dat refereert aan een plattelandsarchitectuur van de gesloten hoeves die kenmerkend zijn en identiteitsbepalend in de regio. Evenwel was deze hoeve in oorsprong (1e eeuw en misschien ouder) geen gesloten vierkantshoeve, maar een L-vormige gebouwenconstructie (cf. Ferrariskaart en ook Atlas der Buurtwegen). Het pas in recentere tijden dat de hoeve zijn semi-gesloten karakter heeft gekregen door uitbreiding van de nutsgebouwen rondom het erf.

Het ontwerp probeert wel het half-gesloten karakter enigszins te bewaren door de gekoppelde woningen langs de straat in te planten en een toegang tot het achterliggende 'erf' te voorzien naast de woningen.

Evenwel het dispaaraat opstellen van de afzonderlijke woningen achteraan doet afbreuk aan de configuratie van deze nog gave dorpskern.

Het is ook niet duidelijk langs waar en hoe de toegang naar de afzonderlijke loten dient te gebeuren.

Conclusie

De ruimtelijke impact van de nieuwe inplanting doet afbreuk aan de gaaf bewaard gebleven dorpsconfiguratie van parochiekerk met pastorie (beschermd als monument) langs de ene zijde en een semi-gesloten hoevecomplex aan de andere zijde. Hoewel de erfgoedwaarde van dit complex eerder gelegen is in zijn ruimtelijke samenstelling dan in de resterende architectuur, is ze toch sterk beeldbepalend. Door de compacte opstelling blijft de bebouwing geconcentreerd langsheen de Paulatemstraat en blijft het achterliggende landschap (deel van de Munkbosvallei vastgesteld in de landschapsatlas) vrij open en zichtbaar vanaf de kerk en kerkhof.

Vanuit de erfgoedsector vragen we bij eventuele sloop de nodige aandacht voor het heropbouwen van de kerkhofmuur op gelijkaardige wijze als de bestaande muur en ook de nodige aandacht voor de grafkruisen die deels tegen de af te breken achtergevel van de nuts vleugel leunen.”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juni 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“

2.6 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een bestaande vierkantshoeve en het oprichten van een verdichtingsproject bestaande uit 5 eengezinswoningen waarvan 2 halfopen woningen aan de straatzijde en 3 vrijstaande woningen in binnengebied

De vierkantshoeve is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving ...

Appellant komt in hoofdzaak in beroep tegen de sloop van deze hoeve omwille van de nog aanwezige erfgoedwaarden. Door de sloop van deze hoeve zal de belevingswaarde van Paulatem drastisch wijzigen.

Om die reden werd intern advies gevraagd aan de dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 20 juni 2018 bracht deze dienst volgend advies uit ...

Uit voormeld advies blijkt dat er principieel geen bezwaar bestaat tegen de sloop van de vierkantshoeve op voorwaarde dat een vervangingsproject wordt gerealiseerd dat voldoende rekening houdt met het karakter van de omgeving en zich op kwalitatieve wijze inpast binnen deze omgeving.

De bouwplaats bevindt zich in de kern van het dorp Paulatem, naast de kerk met kerkhof. Zoals uit het advies van de dienst Erfgoed blijkt, zit de erfgoedwaarde van de site voornamelijk in de ruimtelijke afstemming met de omgeving, niet zozeer in de architectuur van de gebouwen zelf. Het is dan ook van belang dat het nieuwe project voldoende rekening houdt met de bestaande karakteristieke configuratie van het dorp.

Door het voorzien van een inbreidingsproject met aan de straatzijde 2 halfopen eengezinswoningen en in het achterliggend gebied 3 vrijstaande woningen, gaat de beeldbepalende en voor het dorp karakteristieke typologie van gesloten bebouwing geconcentreerd langsheen de Paulatemstraat volledig verloren. Het achterliggende landschap, dat op heden vrij open is en zichtbaar vanaf kerk en kerkhof, wordt met huidig ontwerp bebouwd met vrijstaande woningen. Dit is vanuit de erfgoedwaarde van het dorp niet wenselijk. Er dient gezocht naar een compacter ontwerp, waarbij de ruimte aan de straat optimaal wordt benut teneinde het achterliggend gebied te kunnen vrijwaren van bebouwing of althans de bebouwing daar tot een minimum te beperken. Aanvrager is er vooralsnog niet in geslaagd een ontwerp te realiseren dat voldoende inpasbaar is in de omgeving, het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de karakteristieken van de dorpskern waarvan de bouwplaats deel uitmaakt.

...”

Na de hoorzitting van 26 juni 2018 verklaart verwerende partij het beroep op 26 juli 2018 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

“ ...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een bestaande vierkantshoeve en het oprichten van een verdichtingsproject bestaande uit 5 eengezinswoningen waarvan 2 halfopen woningen aan de straatzijde en 3 vrijstaande woningen in binnengebied.

De vierkantshoeve is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving ...

Appellant komt in hoofdzaak in beroep tegen de sloop van deze hoeve omwille van de nog aanwezige erfgoedwaarden. Door de sloop van deze hoeve zal de belevingswaarde van Paulatem drastisch wijzigen.

Om die reden werd intern advies gevraagd aan de dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 20 juni 2018 bracht deze dienst volgend advies uit ...

Uit voormeld advies blijkt dat er principieel geen bezwaar bestaat tegen de sloop van de vierkantshoeve.

Het komt deze dienst evenwel niet toe een uitspraak te doen over het voorgestelde invulproject. Bijgevolg wordt dat aspect van dit advies buiten beschouwing gelaten.

Het voornaamste beroepsargument van de derde-beroepinsteller M.O.W. wordt met het PSA-verslag in navolging van het provinciale O.E.-advies van tafel geveegd: tegen de sloop van de bestaande bebouwing, die niet beschermd is en slechts op de inventaris staat, bestaat geen enkel bezwaar.

De vergunningaanvrager voegde een stabiliteitsverslag toe waaruit de noodzaak tot sloop overduidelijk blijkt.

In strijd met wat de PSA voorhoudt wordt met de aanvrager geconcludeerd dat de vervangingsniewbouw wel volledig binnen de plaatselijke aanleg van de dorpskern past.

De PSA vergeet inderdaad dat het nieuwbouwproject - twee woningen vooraan aan straatzijde in gekoppelde toestand en drie vrijstaande woningen achterliggend - reeds principieel

ruimtelijk aanvaard werd door het lokaal best geplaatst vergunningverlenend bestuur: stedenbouwkundig attest dd. 20 december 2016.

Bij dit stedenbouwkundig attest werd een inplantingsplan gevoegd dat eenzelfde principiële inplanting voorziet: twee gekoppelde woningen vooraan en drie eengezinswoningen achterliggend.

Dit attest werd niet betwist, is aldus definitief en tot op heden rechtsgeldig.

Naar aanleiding van dit stedenbouwkundig attest werd slechts één bemerking en één suggestie ontvangen, geen bezwaren en al helemaal niets van de derde-beroepsinsteller M.O.W. Dit attest is concreet en gedetailleerd gemotiveerd en vormt de (informele) rechtsgrondslag voor voorliggende vergunningsaanvraag.

Voortbouwend op dit stedenbouwkundig attest is voorliggende aanvraag door het college van burgemeester en schepenen qua goede ruimtelijk ordening gemotiveerd. Deze motivering, zoals hierboven opgenomen, wordt bijgetreden.

Samen met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt vastgesteld dat appellant in hoofdzaak in beroep komt tegen de sloop van deze hoeve omwille van de nog aanwezige erfgoedwaarden.

De sloop van de bestaande geïnventariseerde bebouwing wordt gunstig geadviseerd.

De vervangingsnieuwbouw werd door het college van burgemeester en schepenen terecht gemotiveerd in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

Het vrij en open achterliggend landschap achter de kerk wordt niet negatief beïnvloed door de aanvraag: de beoogde nieuwbouwwoningen situeren zich in woongebied en zijn rechts opzij van de kerk ingeplant t.o.v. de Paulatemstraat. Er is geen visuele impact, temeer de decreetgever een inbreidend en ruimtelijk rendementsverhogend beleid voorstaat in de woonkerngebieden zoals hier.

Anders dan de PSA suggereert kan niet worden ingezien waarom het nieuwbouwproject niet wenselijk zou zijn "vanuit de erfgoedwaarde van het dorp". Er is immers geen beschermd dorpsgezicht rond de kerk.

De kerkhofmuur blijft behouden en wordt vervolledigd zoals de bestaande muur en de toegang tot de achterliggende loten wordt genomen via een semi-private toegang met rechtstreekse ontsluiting op de Paulatemstraat.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek, en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

3. Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Hier wordt groen licht gegeven voor de sloop van een historische hoevecomplex (met inclusief het oud gemeentehuis van Paulatem) deels uit de 18e eeuw en deels uit de 19e eeuw in de oude dorpskern van Paulatem. Dit hoevecomplex/gemeentehuis is uniek en sterk beeldbepalend voor dit rustieke kleine dorp. Het is één van de drie cultuurhistorische pijlers centraal in de kern van dit dorp, naast de kerk enerzijds en de 18e eeuwse pastorie anderzijds.

Het is een hoevecomplex dat voorkomt op de wetenschappelijke Inventaris Bouwkundig Erfgoed ... De Inventaris ... geeft volgende omschrijving van dit erfgoed ...

Die elementen zijn één voor één nog allemaal aanwezig (zie o.a. bijlage 6). Er zijn derhalve belangrijke cultuurhistorische redenen om de vergunning niet te verlenen en te kiezen voor behoud en renovatie van het pand. Dit cultuurhistorisch gebouw laten slopen is een onherroepelijk verlies van de cultuurhistorische waarde van deze site. ...

1. In bijlage 3 vindt u de statuten van de vereniging. In artikel 1, §4 van de statuten wordt het werkgebied omschreven. Dit omvat 21 gemeenten uit een aaneengesloten regio, m.n. de Vlaamse Ardennen, waaronder Zwalm, waar de betwiste vergunning betrekking op heeft.

2. ... Milieufrent Omer Wattez vzw is een milieuvereniging van een relatief beperkte groep van mensen. De vereniging ... streeft ... niet het algemeen belang na, maar een collectief belang van al haar leden tezamen dat zij zich tot maatschappelijk doel heeft gesteld.

Voor de milieuvereniging Milieufrent Omer Wattez vzw ligt het persoonlijk belang uiteraard in het milieubelang waarvoor zij bestaat en in het bijzonder het landschappelijke aspect daarbij aangezien ze mede opgericht ter vrijwaring van de landschappelijke waarden binnen specifiek de Vlaamse Ardennen. ...

Dit collectief van leden sloot zich aan bij de vereniging omdat ze ... het behoud van o.a. de esthetische en de cultuurhistorische waarden van het Vlaamse Ardennenlandschap belangrijk vinden en de beleving die daar mee samenhangt.

...

De betwiste vergunning zal een achteruitgang in de belevingswaarde van die cultuurhistorische waarden in een oude stadskern voor gevolg hebben.

...

3. In de statuten is uitdrukkelijk vermeld dat de vereniging kan optreden in rechte voor de administratieve en gerechtelijke overheden, teneinde de toepassing van de doelstellingen te verwezenlijken. Hierbij kan zij alle nodige vorderingen stellen.

Een beroep instellen tegen een vergunning om de cultuurhistorisch en esthetisch waardevolle gebieden te vrijwaren ... kan beschouwd worden als een manier om haar doelstellingen te realiseren.

4. De hier betwiste stedenbouwkundige vergunning betreft een unieke cultuurhistorische hoeve/gemeentehuis/café/winkel in de kern van de deelgemeente Paulatem, die staat op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed.

De leden van Milieufrent Omer Wattez recreëren in het gebied omwille van de bijzondere cultuurhistorische waarde.

...

6. Al meer dan vijfendertig jaar tracht Milieufrent Omer Wattez zich op permanente wijze in te zetten voor de belangen waarvoor ze opkomt, vooral de kwaliteit van de natuur, landschap en erfgoed en alles wat er bij komt kijken, op peil te houden binnen haar werkgebied, voor haar 1250-tal leden ...

7. ...

a. ... Binnen het werkingsgebied worden de navolgende doelstellingen nagestreefd ...

De vereniging streeft dus het behoud van cultureel erfgoed en stedenschoon na, zaken die bedreigd zijn met voorliggende stedenbouwkundige vergunning. Ook de bescherming van het stedelijk leefmilieu (waar het cultuurhistorische aspect en de belevingswaarden mede onderdeel van zijn) wordt hier nagestreefd en dreigt aangetast te worden door het betwiste besluit.

b. Door de bestreden beslissing gaat er een uniek cultuurhistorisch gebouwencomplex verloren ... De belevingswaarde in dit cultuurhistorische onderdeel van de deelgemeente Paulatem wordt hier aangetast door het laten verdwijnen van dit hoevecomplex annex gemeentehuis.

c. Verzoekster beschikt over een duurzame en effectieve werking waarbij ze zich inzet voor de belangen waarvoor ze opkomt, vooral de kwaliteit van de natuur, landschap en alles wat er bij komt kijken, om dit op peil te houden binnen haar werkgebied gedurende reeds meer dan 30 jaar. Dit wordt o.m. aangetoond door ...

Verzoekende partij is aldus een procesbekwame vereniging conform artikel 4.8.11, §1, 4° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ...

...”

2.

Verwerende partij formuleert geen opmerkingen inzake het belang van verzoekende partij.

3.

Tussenkomen partij betwist het belang van verzoekende partij als volgt:

“ ...

2. In essentie stelt verzoekster tot tussenkomst nu reeds vast dat de uiteenzetting van de verzoekende partij in het UDN-schorsingsverzoek qua belang niet kan overtuigen.

Het is niet omdat de verzoekende partij in andere RvVb-procedures wel reeds over het vereiste belang zou hebben beschikt, dat dit van rechtswege en per analogie zomaar van toepassing is op deze specifieke UDN-schorsingsvordering.

De verzoekende partij verwijst wel naar statutaire doelstellingen, maar concretiseert dat niet (afdoende) op de negatieve gevolgen van de bestreden beslissing specifiek voor de verzoekende partij. De verzoekende partij suggereert wel te recreëren (sic) in het Vlaamse Ardennengebied wegens de bijzondere cultuurhistorische waarde van het te slopen

hoevegebouw aan de Paulatemstraat in Zwalm, maar toont niet afdoende het beweerde negatieve gevolg van de bestreden beslissing aan.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomende partij stelt in essentie dat verzoekende partij niet afdoende aantoont dat zij in het licht van haar statutaire doelstellingen negatieve gevolgen ondervindt uit hoofde van de bestreden beslissing.

2.

Zoals blijkt uit het verzoekschrift en door partijen niet wordt betwist, treedt verzoekende partij op als een procesbekwame (milieu)vereniging in de zin van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 4° VCRO.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 4° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld: 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-...beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;”

Artikelen 56, §1 Procedurebesluit luidt als volgt:

“§1. Met behoud van de toepassing van artikel 15 bevat het verzoekschrift: 1° een omschrijving van het belang van de verzoeker;”

Uit de samenlezing van geciteerde artikelen volgt dat verzoekende partij, als procesbekwame vereniging die de bevordering van de milieubescherming voor ogen heeft, in haar inleidend verzoekschrift redelijkerwijze aannemelijk dient te maken dat zij beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig haar statuten, en dat er ingevolge de bestreden vergunning een risico bestaat van een bedreiging voor of schade aan haar collectief belang.

De verplichting in hoofde van verzoekende partij om aan te tonen dat zij voldoet aan de criteria in artikel 4.8.11, §1, lid 1, 4° VCRO en beschikt over een belang, mag niet overdreven formalistisch en restrictief worden beoordeeld. Een te hoge drempel op de toegang tot de Raad zou (naar analogie met de toegang tot de administratieve beroepsprocedure) afbreuk doen aan of onverzoenbaar zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter dat de decreetgever heeft willen waarborgen. De belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 4° VCRO betreffen immers dezelfde categorie als de belanghebbenden in de zin van artikel 4.7.21, §2, 3° VCRO, zodat de criteria om bij de Raad juridictioneel beroep te kunnen instellen tegen de bestreden vergunning in graad van administratief beroep dezelfde zijn als deze om toegang te hebben tot het georganiseerd administratief beroep bij verwerende partij tegen de vergunningsbeslissing in eerste aanleg. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 4.7.21, §2 VCRO (MvT, Parl. St., VI. P, 2008-09, nr. 2011/1, 184, nr. 550), werd het openstellen van het administratief beroep voor derde-belanghebbenden door de decreetgever als *“een belangrijk principiële uitgangspunt”* beschouwd, dat *“moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers ‘wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechtelijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privépersonen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu”*. Voorts wordt daarin gesteld dat *“de collectieve belangen zowel van morele, materiële als ideële aard kunnen zijn”*, en dat *“de vereiste dat de betrokken vereniging getuigt van een voldoende duurzame*

en effectieve werking overeenkomstig de statuten kan blijken uit talloze feitelijke elementen, zoals verslagen van de werkzaamheden, publicaties, enz.”, terwijl “de effectieve werking naast deze gegevens (mede) kan worden aangetoond door de duurzame erkenning van de werking door de overheid, bijvoorbeeld door de subsidiëring of het zitting hebben in overleg- en adviesorganen”.

3.

De bestreden vergunning voorziet onder meer in de sloop van een beeldbepalend historisch hoevecomplex in de dorpskern van Paulatem, dat is gesitueerd tegenaan de als monument beschermde kerk, en is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Verzoekende partij stelt dat *“de betwiste vergunning een achteruitgang in de belevingswaarde van die cultuurhistorische waarden in een oude stadskern voor gevolg zal hebben”*, en benadrukt (zonder daarin door verwerende en tussenkomen partij ernstig te worden tegengesproken) dat de (beschermingswaardige) erfgoedwaarden, zoals beschreven in de inventaris, heden nog steeds aanwezig zijn.

Op basis van de door verzoekende partij bij haar verzoekschrift gevoegde actueel geldende statuten blijkt dat haar werkingsgebied onder meer de gemeente Zwalm omvat (artikel 1, §4), en dat zij als statutair doel onder meer ijvert voor *“het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van open ruimte, landschappen, monumenten, cultureel erfgoed, stedenschoon en dorpsgezichten”* (artikel 2, §2). Uit deze statuten volgt dat de doelstellingen van verzoekende partij niet beperkt zijn tot de individuele belangen van haar leden, waarbij de doelstelling inzake het behoud van cultureel erfgoed en stedenschoon kan worden beschouwd als een collectief belang dat onderscheiden is van het algemeen belang, en dat niet de loutere optelsom is van de individuele belangen van haar leden.

Verzoekende partij maakt (in een uitgebreide afzonderlijke titel in haar verzoekschrift) afdoende aannemelijk dat zij optreedt in het kader van het collectief belang dat zij zich in haar statuten tot doel heeft gesteld, en dat haar specifiek verenigingsdoel door de bestreden beslissing wordt bedreigd of geschaad in de mate dat daarin de sloop wordt vergund van een bestaande historische hoeve met cultuurhistorische waarde, die beeldbepalend is voor (het karakter van) de dorpskern van het gehucht Paulatem. Het kan redelijkerwijze niet worden betwist dat de vergunde sloop nefast is voor de (in de inventaris beschreven) erfgoedwaarden van de hoeve in Paulatem, dat ressorteert binnen het werkingsgebied van verzoekende partij, terwijl op het eerste gezicht niet blijkt dat er een band van evenredigheid moet bestaan tussen dit werkingsgebied en de territoriale draagwijdte van de bestreden beslissing.

Er wordt nog opgemerkt dat verzoekende partij op basis van de uiteenzetting in haar verzoekschrift redelijkerwijze afdoende aannemelijk maakt dat zij beschikt over een effectieve en duurzame werking overeenkomstig haar statuten, hetgeen door tussenkomen partij overigens niet wordt betwist.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen voldoet verzoekende partij op het eerste gezicht aan de vereisten in artikel 4.8.11, §1, lid 1, 4° VCRO om als procesbekwame vereniging op ontvankelijke wijze een beroep in te stellen bij de Raad. De exceptie van belang van tussenkomen partij wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de regelmatigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid regelmatig is ingesteld. Er worden daaromtrent geen excepties opgeworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft de uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt:

“ ...

De betwiste vergunning werd betekend op 6 augustus 2018 (bijlage 1c). Ten vroegste vanaf die datum was een aanplakking mogelijk. Artikel 4.7.23 §5 van de VCRO bepaalt : “§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking.”

Dit betekent dat ten (aller)vroegste vanaf 11 september 2018 gebruik kan gemaakt worden van de betwiste vergunning.

De betwiste vergunning biedt de mogelijkheid aan de vergunninghouder om van start te gaan met de sloop van dit deels 18e eeuwse, deels 19e eeuwse cultuurhistorische gebouw dat uniek en beeldbepalend is voor de deelgemeente Paulatem.

De vergunninghouder kan in een zeer korte tijdspanne van één tot een paar dagen de woning slopen en de erfgoedelementen onherroepelijk verwoesten.

Met behulp van graafmachines en/of bulldozers kan immers snel te werk gegaan worden. Vandaag de dag zijn de beschikbare technische middelen van die aard dat snel tot uitvoering van dit onderdeel van de vergunning (i.c. de sloop) kan overgegaan worden.

“ ...

Dit gebouw is hier ten dele honderden jaren oud en het kan hier zomaar op slechts één tot een paar dagen van de kaart geveegd worden. Daarom dringt voorliggende schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid zich op.

“ ...”

2.

Verwerende partij betwist de uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt:

“ ...

De verzoekende partij vordert bij verzoekschrift dd. 16 augustus 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van een beslissing van 26 juli 2018, die op 3 augustus 2018 werd betekend.

...

Rekening houdend met het feit dat er pas de 36^o dag na aanplakking met de uitvoering van de werken kan gestart worden betekent dit dat er op 16 augustus gewag wordt gemaakt van een uiterst dringende noodzakelijkheid - zonder dat er een gewone schorsing werd gevraagd - voor vergunde werken die ten vroegste op 10 september kunnen aanvangen, terwijl er geen enkele aanwijzing is dat er met de werken zal worden gestart.

Dit laatste is nochtans het enige criterium dat dient te worden gehanteerd bij de vraag naar de verantwoording van de UDN-procedure, die hoe dan ook de uitzondering blijft ...

Wanneer men dit criterium vooropstelt kan men enkel besluiten dat de verzoekende partij haar vordering te vroeg heeft ingesteld.

Het argument dat dit noodzakelijk is omdat de sloop op enkele dagen tijd kan rond zijn waardoor de erfgoedwaarde van het betrokken bouwwerk onherroepelijk verloren gaat kan niet worden aanvaard omdat dit uiteraard geldt voor elke sloopvergunning. Anders redeneren zou impliceren dat elke UDN-vordering voor een sloopvergunning van een gebouw dat is opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed per definitie gegrond dient te worden verklaard zonder dat er een beoordeling in concreto wordt uitgevoerd.

Bovendien is er geen enkele instantie gekant tegen de sloop op zich van het gebouw: niet het CBS, niet de adviesverlenende instanties noch de PSA.

...”

3.

Tussenkomende partij betwist de uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt:

“ ...

3. De verzoekende partij bewijst niet – resp. maakt zelfs niet aannemelijk – dat schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid zich in casu opdringt en wel als volgt:

3.1. ... De potentiële uitvoerbaarheid van een verleende vergunning vanaf de 36ste dag na dag van de aanplakking is een te verwachten gevolg van het verlenen van een vergunning en is op zichzelf niet voldoende om een UDN te verantwoorden.

3.2. De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing werd betekend op 06.08.2018 (stuk 1c verzoekende partij), zodat de vergunning ten vroegste kan worden uitgevoerd vanaf 11.09.2018.

De verzoekende partij geeft aldus zelf aan dat de bestreden vergunning actueel en zeker tot en met 10.09.2018 NIET kan worden uitgevoerd, zodat er geen UDN voorhanden is wegens de juridische onmogelijkheid tot uitvoering van de vergunning, minstens tot en met 10.09.2018, datum waarop het UDN-arrest in casu wellicht al zal zijn geweest.

De al te voortvarendheid van de UDN-verzoeker wordt door de RvVb afgestraft, a fortiori ingeval de verzoekende partij zelfs geen bewijs van aanplakking van de bestreden vergunning voorbrengt. ...

3.3. Niet alleen is de bestreden vergunning (minstens) vanaf 11.09.2018 pas uitvoerbaar – in de niet-aangetoonde veronderstelling van de verzoekende partij alsof de vergunning op 06.08.2018 ook effectief zou zijn aangeplakt –, er is op het terrein ook niet de minste feitelijke indicatie dat de vergunde (sloop)werken zouden worden aangevat.

De verzoekende partij lijkt deze vaststelling ook zelf (minstens impliciet) te bevestigen, gelet op het gebrek aan (foto)bewijs van de intentie tot aanvang van de sloopwerken op het aanvraagperceel.

Pas ingeval voldoende indicaties op het terrein vast te stellen zijn dat de vergunde werken opgestart zullen worden, mag niet langer gewacht worden om procedureel te ageren ...

...

Uit niets blijkt dat verzoekster tot tussenkomst de intentie heeft om de werken spoedig te starten noch worden door de verzoekende partij zelf feitelijke gegevens aangereikt die op een nakende start van de uitvoering van de bestreden beslissing wijzen.

In casu is er geen enkele feitelijke indicatie tot opstart van de vergunde werken, temeer de bestreden vergunning actueel juridisch niet uitvoerbaar is wegens de nog lopende (al aangevatte?) decretale wachtttermijn.

De vereiste diligentie dient niet te worden afgemeten aan het ogenblik van de betekening van de bestreden beslissing, maar wel vanaf de effectieve aanvang van de werken op het terrein of andere omstandigheden die erop duiden dat een gewone schorsing te laat zou komen ... Er is geen effectieve aanvang van de werken en de verzoekende partij toont ook geen andere omstandigheden aan om de gevraagde UDN ook maar enigszins aannemelijk te maken.

3.4. Onverminderd de juridische onmogelijkheid tot uitvoering van de vergunning en het gebrek aan feitelijke indicaties tot aanvang van de vergunde werken op het terrein, kan verzoekster tot tussenkomst de bestreden vergunning niet uitvoeren, zelfs niet vanaf de door de verzoekende partij vooropgestelde – maar niet aangetoonde – vroegste aanvangsdatum dd. 11.09.2018.

3.4.1. De uitvoering van de bestreden beslissing werd namelijk afhankelijk gemaakt van een heel aantal voorwaarden die voorafgaand aan de sloop moeten zijn vervuld. ...

...

Vooraleer te kunnen/zullen afbreken moet een grondig onderzoek gebeuren door een gespecialiseerde vleermuizenexpert (!) in de te slopen gebouwen, onderzoek dat nog niet is gebeurd en waarbij een vleermuizenexpert door verzoekster tot tussenkomst nog is aan te zoeken.

3.4.2. Aan de vergunningverlening werd ook volgende last gekoppeld ...

Zonder het bewijs van een voorafgaand aan de sloop grondig controleonderzoek (door een gespecialiseerd vleermuizenexpert nvdr) op de aanwezigheid van vleermuizen is de afgifte van een verkoopbaarheidsattest door het gemeentebestuur niet mogelijk.

Dit impliceert dat de feitelijke aanvang tot uitvoering van de vergunde sloopwerken niet alleen afhankelijk is van de 35 dagen wachtttermijn, maar ook dwingend afhankelijk is van een voorafgaand aan de sloop uit te voeren grondig vleermuizenonderzoek.

De verzoekende partij lijkt deze last en deze voorwaarde volledig te negeren (of heeft deze niet eens gelezen).

3.5. De verzoekende partij verwijst weliswaar uitgebreid naar RvVb-rechtspraak over UDN-procedures, maar lijkt de concrete UDN-bewijslast in dit specifiek dossier – cfr. supra onder 3.4. betreffende de opgelegde voorwaarden en lasten – compleet te negeren.

De volgens de verzoekende partij gesuggereerde analogie met andere sloopdossiers ontgaat verzoekster tot tussenkomst volkomen: de verzoekende partij toont niet met de minste feitelijk analoge gegevens aan dat de thans bestreden beslissing ook zou moeten worden geschorst wegens uiterst dringend noodzakelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer in dat de verzoekende partij aantoont dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.

Verzoekende partij wijst inzake de nadelige gevolgen uit hoofde van de tenuitvoerlegging van de betreden beslissing op het feit dat een cultuurhistorische hoeve, die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en die beeldbepalend is voor de deelgemeente Paulatem, dreigt te worden gesloopt, waardoor de (in de inventaris beschreven) erfgoedwaarden van de hoeve, die nog steeds aanwezig zijn, onherroepelijk verloren zullen gaan.

De bestreden beslissing vergunt de sloop van de betreffende hoeve en het oprichten van een woonproject op de vrijgekomen ruimte, bestaande uit 2 halfopen en 3 vrijstaande eengezinswoningen. Derhalve dient de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in beginsel aan te vangen met de sloop van het bestaande hoevecomplex, dat de beoogde nieuwbouw noodzakelijk voorafgaat.

Verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, inzonderheid de sloop van de historische hoeve, nefast is voor het door haar (conform haar statutaire doelstellingen) nagestreefde behoud en herstel van (onder meer) cultureel erfgoed, stedenschoon en dorpsgezichten. De (gebeurlijke) vaststelling dat *“geen enkele instantie is gekant tegen de sloop op zich”* doet hieraan geen afbreuk, temeer op basis van het administratief dossier op het eerste gezicht wordt vastgesteld dat geen enkele instantie betwist dat de in de inventaris van het bouwkundig erfgoed beschreven erfgoedwaarden van de hoeve aldaar op heden nog steeds aanwezig zijn.

3.

Verzoekende partij stelt dat de sloop in het licht van de datum van betekening van de bestreden beslissing in beginsel ten vroegste kan aanvangen vanaf 11 september 2018, en gelet op de aard van de werken binnen een zeer korte tijdspanne kan worden uitgevoerd.

Het wordt door partijen niet betwist dat het te slopen hoevecomplex rechtstreeks en gemakkelijk toegankelijk is vanaf de Paulatemstraat, noch dat de sloopwerken, gelet op de aard van de te

sloopen constructies en de huidige beschikbare technieken, in beginsel op zeer korte termijn kunnen worden gerealiseerd.

Verzoekende partij kan niet worden verweten dat zij *in casu* niet diligent en te voortvarend is opgetreden, door het inleiden van voorliggende procedure op een ogenblik dat de bestreden vergunning juridisch nog niet uitvoerbaar is en er evenmin feitelijke indicaties zijn dat de sloopwerken eerstdaags zullen/kunnen starten.

Hoewel verzoekende partij voorliggende procedure heeft ingeleid binnen een termijn van minder dan twee weken nadat de bestreden beslissing haar op 6 augustus 2018 werd betekend, zonder daarbij een bewijs van aanplakking voor te leggen, blijkt uit de pleidooien ter zitting dat de vergunning reeds op 7 augustus 2018 (ofwel daags na de betekening ervan) werd aangeplakt. In die optiek heeft tussenkomende partij reeds (onmiddellijk) een eerste stap gezet in de richting van de uitvoering van de bestreden vergunning, gezien zij (onafgezien van de decretale plicht hiertoe volgens artikel 4.7.23, §4 VCRO) de nodige stappen ondernam opdat de decretale wachttermijn een aanvang zou nemen. De afbraakwerken kunnen dan ook in beginsel zéér binnenkort effectief worden aangevat, waardoor het resultaat van een (gewone) schorsingsprocedure in de gegeven omstandigheden niet kan worden afgewacht.

De vaststelling dat er door verzoekende partij geen concrete elementen worden aangereikt waaruit blijkt dat de (afbraak)werken daadwerkelijk eerstdaags dan wel op korte termijn na het verstrijken van de wachttermijn zullen worden aangevat doet *in casu*, in het licht van de omstandigheden van de zaak, geen afbreuk aan de diligentie van verzoekende partij. Het aanvatten van de werken staat in deze zo goed als gelijk met het aanvatten van de sloopwerken, die verzoekende partij precies wenst te voorkomen. Het is voor verzoekende partij quasi onmogelijk om met zekerheid te weten wanneer de vergunde werken effectief zullen worden aangevat, terwijl zij niet kan worden geacht in alle omstandigheden te kunnen inschatten of een (bijna) uitvoerbare vergunningsbeslissing ook daadwerkelijk uitgevoerd zal worden. Indien verzoekende partij moet wachten tot op het ogenblik dat op het terrein uit de feiten duidelijk blijkt dat de afbraakwerken zullen worden uitgevoerd, wat gezien de specifieke aard van de werken en de omstandigheden (sloop van een goed toegankelijk hoevecomplex) wellicht pas kort voor de eigenlijke sloop zal blijken, riskeert zij het verwijt dat ze niet met de nodige diligentie is opgetreden, en vooral dat de sloop op het ogenblik van het inleiden of de behandeling van de schorsingsprocedure reeds een feit is. De voorwaarde in de bestreden beslissing dat *“vooraleer af te breken de af te breken gebouwen grondig dienen te worden gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen” “door een vleermuizenexpert”* doet niet anders besluiten. Ongeacht de discussie tussen partijen inzake de duurtijd van dergelijk onderzoek (die mede bepalend is voor het tijdstip waarop de sloop kan worden aangevat), kan verzoekende partij wederom niet worden geacht te kunnen inschatten wanneer het vereiste onderzoek zal worden uitgevoerd dan wel afgerond, terwijl niet valt uit te sluiten dat dit onderzoek reeds terloops de wachttermijn wordt uitgevoerd.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen toont verzoekende partij in het licht van de concrete gegevens van het dossier, inzonderheid het voorwerp van de vergunning en de aard van de werken waarvan zij de tenuitvoerlegging wenst te voorkomen, afdoende aan dat de afhandeling van de gewone schorsingsprocedure (gezien de reële doorlooptijd hiervan) te laat zal komen om de verwezenlijking van het aangevoerde nadelige gevolg houdende het verdwijnen van waardevol erfgoed, dat voor haar persoonlijk voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen. Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §§1 en 2 en 4.7.21, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het rechtzekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

Doordat vooreerst de dienst Onroerende Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen geen afdoende, deugdelijk en zorgvuldig advies (waarbij ze de sloop van het gebouwencomplex niet heeft afgewogen tegenover de kenmerken van het complex volgens de Inventaris bouwkundig erfgoed) afleverde (waarop verweerster zich baseerde) doordat:

- 1) Ze diverse kenmerken van het gebouw volgens de Inventaris links laat liggen
- 2) Ze zonder motief de erfgoedwaarde reduceert in één enkele zin
- 3) Hoewel ze aanhaalt dat dit complex toch sterk beeldbepalend is, en ze dit gebouwencomplex een karakteriserende rol toedicht, doen deze adviesverlener noch verweerster daar verder iets mee.
- 4) Ze enkel maar bezorgdheid uit omtrent de (aangrenzende) kerkhofmuur en de grafkruisen maar niet duidelijk maakt waarom ze diezelfde bezorgdheid niet aan de dag legt voor de kenmerkende elementen van het hoevecomplex zelf dat nochtans op de Inventaris staat en waarvan de erfgoedkenmerken gaaf bewaard zijn gebleven,

en doordat de aanvrager in een ‘stabiliteitsnota’ plus ‘addendum’ van een ‘deskundige’ geenszins op deugdelijke objectief onderbouwde wijze de stabiliteit van de te slopen gebouwen onderzocht hebben en men daarin telkens op hetzelfde betwistbare argument terugkomt m.n. dat het metselwerk in slechte toestand zijn omdat de bakstenen zogezegd ‘totaal versleten’ zouden zijn terwijl zowel de muren als het dakgebinte minstens blijken het fotomateriaal nog in goede toestand verkeren en er al zeker geen sprake is van onherstelbare schade,

en doordat verweerster zonder eigen onderzoek en zonder enige kritische blik - ondanks de tegenargumenten uit het beroepschrift - zich zomaar steunen op het voornoemd advies en de nota's van de aanvrager,

en doordat op geen enkele wijze blijkt dat de verweerster ook maar op enerlei wijze rekening heeft gehouden met de argumenten uit ons beroepschrift,

en doordat de deputatie op geen enkele wijze in de bestreden beslissing rekening heeft gehouden met de schriftelijke en mondelinge repliek van verzoekster op het verslag van de PSA en het besluit ook daardoor behept is met een motiveringsgebrek op dit punt,

en doordat verweerster zich niet kon steunen op het verleende gunstige stedenbouwkundige attest daar het voorwerp ervan anders is dan het voorwerp van de hier bestreden beslissing,

en doordat uit dit alles blijkt dat de adviesverleners en verweerster de aanvraag niet in haar volledigheid (luidens artikel 4.7.21 §1 van de VCRO) hebben onderzocht,

en doordat door dit alles de cultuurhistorische en esthetische aspecten niet zijn mee zijn afgewogen in de toets van goede ruimtelijke ordening waardoor het besluit niet overtuigt van een streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Terwijl uit de rechtspraak van Uw Raad volgt dat de kenmerken van een gebouw op de Inventaris bouwkundig erfgoed net een bewijs zijn van diens erfgoedwaarde,

en terwijl uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt dat een eigen kritisch onderzoek in feite en in rechte van de naar voorgebrachte gegevens vereist geacht wordt.

Beknopte samenvatting

Het aangevraagde beoogt o.m. de sloop van een deels 18e eeuwse, deels 19e eeuwse cultuurhistorisch hoevecomplex annex gemeentehuis van de Zwalmse (kleine en rustieke) deelgemeente Paulatem.

Dit enig middel is in eerste orde gericht op de gebreken van het advies van de provinciale dienst Onroerend Erfgoed en het 'stabiliteitsverslag' plus 'addendum' van de vergunningaanvrager en in twee orde op het feit dat verweerster zich kritiekloos steunt op die stukken ondanks onze tegenargumenten in o.a. het beroepschrift.

Dat advies betreft de echte erfgoedwaarde niet in de motivering, men doet niets meer dan de beschrijving van de erfgoedelementen uit de Inventaris Bouwkundig Erfgoed te reduceren tot "De erfgoedwaarde van de site zit eerder in de ruimtelijke afstemming met de omgeving (dichtbij het kerkhof, semi-gesloten karakter, gebouwen geschikt rond een erf) dat refereert aan een plattelandsarchitectuur van de gesloten hoeves die kenmerkend zijn en identiteitsbepalend in de regio(..)" hoewel alle specifieke elementen zoals vermeldt in de Inventaris nog aanwezig zijn. Die elementen worden noch door de adviesverlener noch door verweerster betrokken in de afweging van het advies en bestreden besluit. Men komt niet verder dan die elementen die geleid hebben tot opname in de Inventaris op te sommen en men laat het daar bij.

De nota's van de aanvrager voldoen niet als deugdelijke/afdoende motivering om de bouwfysische toestand objectief op basis van concrete elementen te staven. Die nota's omvatten enerzijds een subjectieve kritiek op de erfgoedwaarde maar kunnen niet aantonen dat de elementen die vermeld zijn in de Inventaris, verdwenen zijn. Anderzijds haalt men enkele gebreken aan van het gebouw terwijl die een voor een te remediëren zijn. En tot slot gebruikt men meermaals het argument dat het metselwerk 'versleten' is, hoewel alleen al uit de foto's blijkt dat alle bouwfysische essentiële structuren (draagmuren, dak) bewaard en overeind zijn gebleven.

Zowel de PSA als verweerster sluiten zich kritiekloos aan bij dit advies en die stukken van de aanvrager zonder enig eigen onderzoek.

Hoewel verzoekster in het beroepschrift op tal van concrete elementen had gewezen (technische mogelijkheden om eventuele gebreken te herstellen, rechtspraak van Uw Raad, ..) hebben de advies- en vergunningsverleners enkel aangehaald over dit beroepschrift "Samen met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt vastgesteld dat appellant in hoofdzaak in beroep komt tegen de sloop van deze hoeve omwille van de nog aanwezige erfgoedwaarden." waarna ze zich louter steunend op dat gebrekkig advies van de provinciale dienst onroerend erfgoed en de nota's van de aanvrager schrijven "De sloop van de bestaande geïnventariseerde bebouwing wordt gunstig geadviseerd.". Door het gebrek aan eigen onderzoek en door niet in te gaan op de inhoud en concrete elementen uit het beroepschrift zijn zowel de adviezen als het bestreden besluit behept met een ernstig motiveringsgebrek.

Een laatste onderdeel van dit middel handelt over de toets van de goede ruimtelijke ordening. Door het louter en ongegrond afwijzen van de erfgoedwaarde van dit beeldbepalende pand hebben de visueel-vormelijke elementen en de cultuurhistorische aspecten van het pand geen volwaardige plaats in dit besluitvormingsproces gekregen. Er kan ook niet ontkend worden dat niet alle verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen werden waarbij rekening wordt gehouden met de culturele en esthetische gevolgen door het verlies van dit pand dat uniek is in deze omgeving van een zeer kleine en rustieke deelgemeente.

Hierdoor heeft verweerster de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zowel niet correct als niet deugdelijk nagegaan. Verweerster baseert zich o.m. op het verleende stedenbouwkundig attest, hoewel dit attest een ander voorwerp had dan voorliggende vergunningsaanvraag.

Toelichting

...

► Kritiek op het voorafgaande advies van de dienst onroerend erfgoed van de provincie

... In het inleidend gedeelte van het advies wordt een beschrijving gegeven van het pand en meer bepaald worden de erfgoedkenmerken benoemd. Die beschrijving is niet identiek als deze uit de Inventaris Bouwkundig Erfgoed ...

Eerste punt van kritiek: deze beschrijving is onvolledig in vergelijking met de beschrijving in de Inventaris.

Daarenboven blijkt uit geen enkel stuk dat die elementen (die op de Inventaris vermeld staan maar ontbreken in het advies van de adviesverlener) verdwenen zouden zijn. Die elementen (waarvan er selectief maar enkele vermeldt zijn in het advies) zijn één voor één nog aanwezig

...

Daar dit advies niet vertrekt van alle erfgoedkenmerken is het onzorgvuldig opgesteld. We kunnen stellen dat deze adviesverlener hierbij ten onrechte abstractie gemaakt heeft van de (in de inventaris beschreven) kernmerken van de hoeve.

...

Tweede punt van kritiek: de adviesverlener reduceert de erfgoedwaarde van het hoevecomplex tot "de ruimtelijke afstemming met de omgeving" en ziet het als iets dat "refereert aan een plattelandsarchitectuur van de gesloten hoeves die kenmerkend zijn en identiteitsbepalend in de regio"

...

Deze adviesverlener maakt hierbij abstractie van de redenen voor opname van het gebouw in de Inventaris. Die redenen gaan verder dan de motieven die de adviesverlener aanreikt in diens eerste zin onder 'bespreking'.

De adviesverlener komt niet verder dan het pand in eigen woorden te beschrijven waarbij slechts enkele elementen uit de beschrijving volgens de Inventaris worden aangehaald. Nergens in diens 'bespreking' of 'conclusie' komt deze adviesverlener nog terug op de motieven voor opname in de Inventaris. Nochtans blijkt uit bovenstaande rechtspraak dat de opname van de hoeve (incl. gemeentehuis) op de Inventaris bouwkundig erfgoed een bevestiging is van de erfgoedwaarde. De adviesverlener kon die elementen/beschrijving, dus de redenen voor opname in de Inventaris, niet zomaar links laten liggen.

Op dit punt (door geen rekening te houden met erfgoedelementen) is het advies niet afdoende en deugdelijk gemotiveerd/onderbouwd.

Daarenboven is het allerm minst duidelijk hoe men na het overlopen van de erfgoedkenmerken men plotsklaps overspringt naar die eerste zin onder 'bespreking'. Waarop die zin gebaseerd is of op gestoeld is, is hoegenaamd niet duidelijk. En waarom reduceren zij de gehele erfgoedwaarde van dergelijk gebouwencomplex tot louter die ene zin?

...

Derde punt van kritiek: hoewel de adviesverlener dus oordeelt dat dit complex toch sterk beeldbepalend is, doet de adviesverlener daar verder niets mee.

...

Vierde punt van kritiek: hoewel de adviesverlener dit gebouwencomplex een karakteriserende rol toedicht, doet die daar verder niets mee.

Vijfde punt van kritiek: de adviesverlener is enkel bezorgd om de kerkhofmuur en de grafkruisen en vraagt daar omzichtig mee om te springen, maar maakt niet duidelijk waarom hij diezelfde zorg niet aan de dag legt voor de kenmerkende elementen van het hoevecomplex

zelf dat nochtans op de Inventaris staat en waarvan de erfgoedkenmerken gaaf bewaard zijn gebleven.

Uit dit alles blijkt dat er geen deugdelijk, afdoende en zorgvuldig tot stand gebracht (erfgoed)advies voorligt.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat verweerster zich op dit advies steunt ...

...

In de mate dat verweerster zich (kritiekloos) steunt op dit advies is tevens het bestreden besluit niet deugdelijk, afdoende noch zorgvuldig tot stand gebracht.

► Kritiek op bestreden besluit

*De elementen toegevoegd bovenop het advies van de provinciale dienst Onroerend Erfgoed
De deputatie schrijft tevens “de bestaande bebouwing, die niet beschermd is en slechts op de inventaris staat.*

Hoewel we zowel in het beroepschrift d.d. 19/4/2018 als in de repliek op het verslag van de PSA (en het daarin opgenomen advies van de provinciale dienst Onroerend Erfgoed) expliciet gewezen hebben op het oordeel van Uw Raad in het arrest van de RvVb van 27 maart 2018 RvVb/A/1718/0706, hielden zowel de adviesverleners als verweerster daar geen rekening mee. Ze lijken de opname op de Inventaris te minimaliseren door te motiveren “slechts op de inventaris staat”

Op dat vlak en daardoor zijn zowel de adviezen als het bestreden besluit behept met een motiveringsgebrek en strijdig met voornoemde rechtspraak.

De toestand van het gebouw

Verweerster schrijft in 1 zin ...: “De vergunningsaanvrager voegde een stabiliteitsverslag toe waaruit de noodzaak tot sloop overduidelijk blijkt.”

Het meest uitgebreide onderdeel van ons beroepschrift betrof kritiek op dit zgn. stabiliteitsverslag d.d. 2/10/2015. ...

Die - in het beroepschrift aangehaalde - punten van kritiek op zowel de inhoud van het stabiliteitsverslag als op de handelswijze van het CBS van Zwalm blijven onverkort van toepassing in voorliggende zaak, met dat verschil dat de handelswijze van verweerster in voorliggende zaak dezelfde/analoge gebreken vertoont als de handelswijze van het CBS bij de in eerste aanleg verleende vergunning.

Waar we dus in het beroepschrift schreven “Uit geen enkel stuk blijkt dat het CBS of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren (GSA) een eigen onderzoek gevoerd hebben. Ze citeren letterlijk (met dubbele haakjes) uit het stabiliteitsverslag aangebracht door de vergunningsaanvrager.”, kunnen we in voorliggende zaak nu vervolgen: “Uit geen enkel stuk blijkt dat de deputatie of de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) een eigen onderzoek gevoerd hebben. Ze citeren letterlijk (met dubbele haakjes) uit het stabiliteitsverslag aangebracht door de vergunningsaanvrager.”

Tijdens de beroepsprocedure voegde de vergunningsaanvrager nog een “Beknopt technisch verslag 5150343 addendum dd. 24/05/18 m.b.t. woongelegenheden te Paulatem, Paulatemstraat 59 - 61”in.

Hierbij hebben we volgende concrete kritiek ...

Conclusie is dat de ene zin “De vergunningsaanvrager voegde een stabiliteitsverslag toe waaruit de noodzaak tot sloop overduidelijk blijkt.” niet alleen getuigt van een motiveringsgebrek - doordat verweerster niet ingaat op de concrete punten uit het

beroepschrift dienaangaande - maar tevens een kennelijk onredelijk oordeel betreft daar dit 'stabiteitsverslag' allerm minst zorgvuldig en redelijk is.

Verwijzing naar het stedenbouwkundig attest

...

Dergelijks stedenbouwkundig attest biedt geen rechtsgrond voor de tenuitvoerlegging van de nu aangevraagde stedenbouwkundige handelingen.

We merken tevens op dat het voorwerp van het verleende stedenbouwkundig attest d.d. 20/12/2016 (nl. "voor nieuwbouw van 3 woningen en renovatie van de woning langs de straatkant." ...) verschillend is dan het voorwerp van voorliggende stedenbouwkundige vergunning (nl. "Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande vierkantshoeve en het oprichten van een woonproject, bestaande uit 2 halfopen en 3 vrijstaande eengezinswoningen" ...

In ondergeschikte orde, voor zover Uw Raad toch zou oordelen dat het stedenbouwkundig attest in aanmerking kan worden genomen, brengen we volgende argumentatie aan:

...

Tijdens de opmaak van het stedenbouwkundig attest werd geen rekening gehouden met de erfgoedkenmerken en de gevolgen van de Inventaris bouwkundig erfgoed ...

Het oordeel van de adviesverlener "De achterliggende stallingen hebben beperkte erfgoedwaarde en werden omwille van hun documentaire waarde opgenomen in de beschrijving van de inventaris van het bouwkundig erfgoed." is geenszins onderbouwd. ...

Ook hier lijkt de adviesverlener enkel maar te stellen "doe maar" i.v.m. de sloop van de achterliggende oude stallingen, zonder concreet aan te geven waarom die stallingen plots geen erfgoedwaarde meer zouden hebben en louter een zgn. 'documentaire waarde'. Ook in dat stedenbouwkundig attest en het daar aan vooraf gegane advies ligt geen deugdelijke cultuurhistorische toets voor van de te slopen stallingen. Er kan moeilijk voorgehouden worden dat dit een zorgvuldig tot stand gebracht advies is.

Nochtans lijkt het gebouwencomplex opgenomen in de Inventaris omwille van het geheel en niet louter omwille van de twee woonhuizen als onderdeel van dat geheel. Immers de beschrijving begint met de woorden "Hoeve ten oosten naast de kerk (..) " waarmee al duidelijk wordt dat het de hoeve is waarover dit item gaat in de Inventaris en dus niet enkel het gemeentehuis en het aanpalend café met de naam 'in het gemeentehuis'. Verder vervolgt men in de Inventaris "(..) in de tweede helft van de 19de eeuw uitgebouwd tot een semi-gesloten hoeve (..) Grotendeels aangepaste hoevegebouwen rondom verharde binnenplaats en palend aan het kerkhof, toegankelijk via ijzeren hek rechts naast het huis(..)". Het gaat m.a.w. om één samenhangend geheel dat in de loop der geschiedenis een nauwe samenhang heeft gekregen. Door hier slechts een deel van over te houden en een deel te laten slopen gaat men dat geheel stuk maken en gaan de twee woonhuizen er verweesd achterblijven terwijl het gehele complex net een welbepaalde cultuurhistorische samenhang heeft gekend. Bovendien waren ook de 'aangepaste hoevegebouwen' een reden om het geheel op te nemen in de Inventaris.

M.b.t. toetsing van de goede ruimtelijke ordening

...

Verweerster steunt zich op het stedenbouwkundig attest, hoewel het voorwerp van dat attest het behoud van een deel van het gebouwencomplex voor ogen had. Verweerster kan zich hier dus niet dienstig op beroepen voor diens toets van de goede ruimtelijke ordening.

Zoals hierboven ook aangehaald blijkt dus niet dat de advies- en vergunningverleners de beschrijving van het pand in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed – hoewel daar uitdrukkelijk op gewezen werd in het beroepschrift – betrokken hebben in diens advies/besluit.

Verweerster steunt zich – zonder enige kritische blik – op het advies van diens eigen provinciale dienst en op het ‘stabiliteitsverslag’ plus ‘addendum’ om de sloop te verantwoorden. Nochtans hadden we na dat advies – opgenomen in het verslag van de PSA - een repliek gegeven waarmee verweerster geen rekening heeft gehouden.

Voor het overige staat men onder de toets van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit verder enkel stil bij het nieuwbouwproject.

Uit dit alles blijkt niet dat verweerster de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten. De visueel-vormelijke elementen en de echte cultuurhistorische aspecten van het aangevraagde (i.c. alle eigenschappen van het te slopen pand) laat men links liggen.

Een deugdelijke en afdoende afweging zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO ontbreekt. ... Uit al het voorgaande blijkt niet dat de bestreden beslissing ingegeven is vanuit een streven naar ruimtelijke kwaliteit daar men diverse gevolgen niet in rekening heeft gebracht.

Uit heel het voorgaande blijkt dat de culturele en esthetische aspecten van het eerste luik (i.c. de sloop) van het aangevraagde van de vergunning geen volwaardige plaats gekregen hebben, niet alleen in deze specifieke afweging, maar in heel de motivatie van het bestreden besluit niet. In deze specifieke afweging hebben verweerster en de aanvrager een eigen (negatief) oordeel ontwikkeld over dit cultuurhistorische pand dat indruist tegen de opname en vaststellingen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Beginnelsen van behoorlijk bestuur en de formele motiveringswet

...

Zoals we hierboven toegelicht hebben bedienen de advies- en vergunningverleners zich van motieven die niet afdoende zijn. Ook de beroepsgrievens werden niet ontmoet in het bestreden besluit.

...

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht ... De adviesverleners en de deputatie hielden geen rekening met de specifieke erfgoedwaarden van het huis zoals neergeschreven in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en die nog één voor één aanwezig zijn.

De zorgvuldigheidsplicht ... Hier missen we een behoorlijk onderzoek van de visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische elementen van het te slopen pand. Ook heeft de deputatie de concrete elementen uit onze beroepschrift niet onderzocht. Ze stemmen gemakshalve in met de sloop op basis van een niet afdoende en deugdelijke objectief onderbouwde ‘stabiliteitsstudie’ plus ‘addendum’.

...

Het redelijkheidsbeginsel ... Vooreerst zijn de verleende adviezen niet redelijk doordat ze de redenen voor opname van het gebouwencomplex enkel vermelden maar niet meenemen in hun afweging. Verder zijn de ‘stabiliteitsnota’ en het ‘addendum’ niet redelijk doordat er geen ernstige stabiliteitsproblemen aangetoond kunnen worden maar men desondanks toch een gebrek aan stabiliteit van het gebouwencomplex inroept. Doordat verweerster die stukken zonder kritisch eigen onderzoek en zonder rekening te houden met ons beroepschrift en onze repliek ... hebben zowel de advies- als vergunningsverleners gehandeld in strijd met het redelijkheidsbeginsel.

...”

2.

Verwerende partij betwist de ernst van het middel als volgt:

“ ...

Het gegeven dat de deputatie de elementen uit bovenstaand advies en stabiliteitsnota heeft overgenomen houdt geenszins in dat de deputatie geen eigen beoordeling zou hebben

gemaakt. Het advies en de stabiliteitsnota bevatten meerdere elementen omtrent de erfgoedwaarde en de stabiliteit (of het gebrek daaraan) die de deputatie op wettige wijze tot de hare gemaakt heeft. Zij heeft deze elementen immers beoordeeld en correct en draagkrachtig bevonden. De motiveringsverplichting vereist geenszins dat zij hetzelfde standpunt met andere woorden zou moeten veruitwendigen.

Met deze motivering wordt ontegensprekelijk ook de inhoud van de repliek van de verzoekende partij op het verslag van de PSA weerlegd, aangezien deze uitsluitend handelden over de erfgoedwaarde. Opnieuw is geenszins vereist dat de beroepsgrievens expliciet of woordelijk worden vermeld of tegengesproken om aan de motiveringsverplichting te voldoen.

Verzoekende partij doet het advies en de stabiliteitsnota af als blote beweringen van onbekwame deskundigen om aan te tonen dat er op onwettige wijze tot de sloop zou besloten zijn.

Daarbij ziet zij over het hoofd dat alle instanties tijdens de hele loop van de procedure zich akkoord verklaard hebben met de sloop.

De deputatie heeft – door zich aan te sluiten bij het standpunt van deze instanties (o.a. het CBS, de PSA, het planologisch attest, Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen) – afdoende gemotiveerd waarom de sloop kan vergund worden. Hieruit volgt eveneens dat zij niet verder dient te onderzoeken of het gebouw kan behouden worden en gerenoveerd.

De toelichting van verzoekende partij - die als enige een andere mening toegedaan is – m.b.t. de technische renovatiemogelijkheden van het bestaande gebouw doen aldus weinig ter zake en zijn zeker niet van die aard om anders te doen beslissen.

De hele toelichting inzake het in vraag stellen van het planologisch attest doet niets ter zake, aangezien de verwijzing ernaar door de deputatie een overtollig motief betreft. De deputatie heeft zich voor het vergunnen van de sloop gebaseerd op de bevindingen van de PSA, Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen en het stabiliteitsverslag.

De deputatie verwijst naar dit planologisch attest niet als een rechtsfeit waardoor ze zich gebonden acht – hoewel ze zijdelings wel opmerkt dat de verzoekende partij dit attest nooit aangevochten heeft -, maar wel als een bijkomend element waaruit tevens blijkt dat het CBS het nieuwbouwproject op zich reeds getoetst had aan de goede ruimtelijke ordening en aanvaardbaar had bevonden.

Door te verwijzen naar de motivering van het CBS inzake de goede ruimtelijke ordening en uitdrukkelijk in de bestreden beslissing op te nemen dat de deputatie deze motivering heeft bijgetreden, heeft zij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening op haar beurt afdoende gemotiveerd.

*Tenslotte dient benadrukt te worden dat de hele beoordeling van de aanvraag, zowel de sloop als de voorziene bebouwing een louter opportuniteitsoordeel is. Dit oordeel is in casu kennelijk redelijk, nu zowel het college van burgemeester en schepenen als de deputatie tot eenzelfde besluit komen, zodat de beoordeling dienvolgens ontsnapt aan de marginale toetsingsbevoegdheid van uw Raad op dit vlak.
...”*

3.

Tussenkomende partij betwist de ernst van het middel als volgt:

“ ...

2. Vooreerst leent de uiteenzetting van het enig middel zich helemaal niet tot het voeren van een UDN-schorsingsprocedure.

2.1.

Er moet vastgesteld dat de uitwerking van het middel in het UDN-verzoek gebeurt in een 47-ellenlang tellend betoog: vanaf pag. 13 tot en met pag. 60 van het inleidend UDN-verzoekschrift.

Uit dit betoog blijkt prima facie geenszins een dermate duidelijk en bij een eerste lezing en op zeer korte termijn aannemelijk gemaakt vernietigingsmiddel.

Opdat een middel als ernstig kan worden aangemerkt, is vereist dat het middel dermate duidelijk is dat op het eerste gezicht, en zonder een doorgedreven onderzoek, kan worden vastgesteld dat op het middel in voorkomend geval een vernietiging kan worden gesteund. ...

Een UDN-schorsingsvordering verstoort het normale procedureverloop bij de RvVb grondig, omdat de mogelijkheden tot onderzoek van de zaak tot een strikt minimum beperkt worden en de uitoefening van de rechten van verdediging van de andere partijen aanzienlijk in het gedrang worden gebracht. Om die reden moet een UDN-vordering beperkt blijven tot die gevallen waar het uiterst dringende karakter meteen en voor iedereen zonder meer duidelijk is, met inbegrip van duidelijke en mits een eerste lezing aanvaardbare middelen. ...

2.2. *Het betoog van de verzoekende partij voldoet geenszins aan de verplicht gestelde "dermate duidelijkheid over de ernst van de middelen".*

In een tientallen tellend betoog suggereert de verzoekende partij de onjuistheid van het door verzoeker tot tussenkomst voorgelegd stabiliteitsverslag tijdens de administratieve beroepsprocedure. (zie stuk 4)

Dat verslag werd opgemaakt door het gespecialiseerde stabiliteitsbureau STABITEC bvba onder objectief-technische vaststellingen in situ, verslag dat werd voorgelegd aan de verwerende partij tijdens de hoorzitting.

Het is opvallend dat de verzoekende partij gewaagt van een "subjectief en onbekwaam" stabiliteitsverslag, zonder de inhoud daarvan duidelijk te weerleggen.

Ingeval de verzoekende partij alludeert op de onjuistheid van dat stabiliteitsverslag, moet zij dat verslag inhoudelijk-technisch niet alleen trachten te weerleggen maar ook het advies van de provinciale dienst onroerend erfgoed ontkrachten. De verzoekende partij tracht dat blijkens het UDN-verzoekschrift in tientallen bladzijden tekst, wat meteen een doorgedreven onderzoek vereist – niet in het minst op bouwtechnisch vlak! – dat onmogelijk binnen het bestek van de UDN-procedure kan.

Verzoekster tot tussenkomst benadrukt dat het zeer korte tijdsbestek van de procedure in UDN haar het recht van verdediging ontnemt om de beweringen en suggesties van de verzoekende partij op stabiliteitsvlak minutieus – evenzeer in tientallen pagina's - en deskundig te weerleggen.

3. *In het kader van het zeer korte procedureverloop benadrukt verzoekster tot tussenkomst alvast ter weerlegging van het enig middel als volgt.*

3.1. *In essentie - zo blijkt uit een prima facie lezing van het UDN-schorsingsverzoek - hekelt de verzoekende partij de beoordeling over de erfgoedwaarde van de te slopen woningen aan straatzijde (Paulatemstraat: woning nr. 59 en nr. 61).*

Over de vergunde nieuwbouwwoningen achteraan op het aanvraagperceel – dit zijn de drie vrijstaande op te richten eengezinswoningen zónder noodzaak tot sloop van de beide bestaande woningen aan straatzijde – argumenteert de verzoekende partij niets resp. vordert zij niet de nietigverklaring van de deputatievergunning.

Deze vaststelling impliceert meteen dat ingeval de RvVb tóch de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning bij uiterst dringende noodzakelijkheid zou schorsen – quod non zie hiervoor onder IV. – deze veronderstelde schorsing kan worden beperkt tot enkel de beide te slopen woningen vooraan aan straatzijde: partiële schorsing in functie van een eventueel later partieel te vernietigen vergunning.

3.2.

Ten gronde benadrukt verzoekster tot tussenkomst dat:

- a) de verzoekende partij een eigen (bouwtechnische) mening in de plaats wil stellen van de bestreden beslissing als loutere opportuniteitskritiek;*
- b) alle instanties (CBS Zwalm – deputatie – provinciale dienst onroerend erfgoed – de sloop wél gunstig en onderbouwd hebben geadviseerd resp. hebben vergund;*
- c) verzoekster tot tussenkomst bijkomend en ter aanvulling van het advies van de provinciale dienst onroerend erfgoed een objectief en correct stabiliteitsverslag heeft voorgelegd van een gereputeerd stabiliteitsbureau (zie stuk 4)*
- d) de gunstige advisering én het stabiliteitsverslag afdoende elementen bevat over de nog aanwezige (lees: het gebrek daaraan) erfgoedwaarden en de stabiliteit (lees: het gebrek daaraan) die door de verzoekende partij niet worden weerlegd;*
- e) het stedenbouwkundig attest dd. 20.12.2016 irrelevant is in de beoordeling van de al dan niet te vergunnen sloop van de bestaande bebouwing vooraan aan straatzijde, maar wel relevant als bijkomende bevestiging omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de principes van een goede ruimtelijke ordening, onverminderd de vaststelling dat dit attest door de verzoekende partij werd bestreden (zie stuk 4/c verzoekende partij), maar tevergeefs;*
- f) de door de verzoekende partij geacht geschonden goede ruimtelijke ordening enkel betrekking heeft op de sloop van de bestaande bebouwing, zonder de kennelijke resp. manifeste onredelijkheid van deze toets in de bestreden beslissing te weerleggen;*
- g) de door de verzoekende partij aangehaalde algemene beginselen van behoorlijk bestuur op pagina 59-60 van het UDN-schorsingsverzoek niet concreet zijn uitgewerkt aan de hand van de specifieke dossierstukken, zodat deze abbb loutere stijlformule zijn en aldus niet kunnen dienen tot ernstig te bevinden middel.*

3.3. De provinciale dienst onroerend erfgoed bracht op 20.06.2018 advies uit, waarbij tegen de sloop van de bestaande IBE-bebouwing geen bezwaar gemaakt werd.

Dit provinciaal advies werd alsnog door de deputatie opgevraagd, omdat de gewestelijke dienst onroerend erfgoed te kennen gaf “geen advies te moeten uitbrengen”: zie onder punt 1.3. “Externe adviezen” in de bestreden beslissing.

Sinds de inwerkingtreding van de Codextrein per 30.12.2017 is overigens geen advies meer vereist van de onroerende erfgoeddiensten.

Dit impliceert dat er geen advies door de gewestelijke entiteit van onroerend erfgoed was gegeven en dat het door de verwerende partij vrijblijvend alsnog gevraagd advies aan de eigen provinciale dienst bovendien gunstig was uitgebracht over de sloop. ...

De erfgoedwaarde van de bebouwing zit “eerder” in de ruimtelijke afstemming met de omgeving dan dat deze bebouwing op architecturaal vlak niet beschermingswaardig is, wat wordt bevestigd door een voorgevelaanzicht van de bestaande bebouwing ...

De verzoekende partij lijkt vooral belang te hechten aan de eertijdse functie van de nog bestaande bebouwing: winkel en café in (voorheen) nr. 59 links en gemeentehuis tot aan de gemeentefusie in de jaren zeventig in (voorheen) nr. 61 rechts.

Ondanks de opname op de IBE van deze bebouwing motiveerde de bestreden beslissing afdoende en zorgvuldig dat de nog bestaande erfgoedwaarden dermate relatief zijn dat zij niet (meer) opwegen tegen de sloop: stabiliteitsrapport dd. 24.05.2018. (stuk 4)

*Alle adviezen en overwegingen over de beperkt gebleven erfgoedwaarden ten spijt lukt de verzoekende partij klaarblijkelijk niet om de erfgoedtoets (als aspect van de goede ruimtelijke ordening) duidelijk en onbetwistbaar te weerleggen.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat verwerende partij, louter op basis van een gebrekkig advies van de dienst onroerend erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen en een gebrekkige stabiliteitsnota van de aanvrager, de sloop vergunt van een hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zonder dat uit haar bestreden beslissing blijkt dat zij terzake een eigen zorgvuldig onderzoek voerde, waarbij ze de sloop van de hoeve afwoog tegenover de erfgoedwaarden ervan, en waarbij zij de argumentatie van verzoekende partij terloops de administratieve beroepsprocedure tegen de sloop afdoende in haar beslissing betrok. Om die reden betwist zij de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft het noodzakelijke of relevante aandachtspunt inzake de cultuurhistorische aspecten, in de rand waarvan zij stelt dat verwerende partij daarbij ten onrechte steunt op een eerder verleend gunstig stedenbouwkundig attest.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, verleent de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna Onroerenderfgoeddecreet) luidt als volgt:

*“De Vlaamse Regering stelt minstens de volgende inventarissen geheel of gedeeltelijk vast:
3° de inventaris van bouwkundig erfgoed;”*

Het begrip ‘inventaris’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

“31° inventaris : een oplijsting van onroerende goederen en gehelen van onroerende goederen met erfgoedwaarde;”

Het begrip ‘erfgoedwaarde’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

“26° erfgoedwaarde: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;”

Gelet op voormelde bepalingen heeft een onroerend goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed in beginsel erfgoedwaarde.

De erfgoedwaarde van de hoeve wordt in de inventaris van het bouwkundig erfgoed beschreven als volgt:

“Hoeve ten oosten naast de kerk, voorheen nummer 59 winkel en café zogenaamd "In het Gemeentehuis", en nummer 61 was vanouds en tot de gemeentefusie in gebruik als gemeentehuis. Oudere kern uit de 18de eeuw met woonhuis van één bouwlaag, in de tweede

helft van de 19de eeuw uitgebouwd tot een semi-gesloten hoeve en woonhuis met een verdieping verhoogd. Grotendeels aangepaste hoevegebouwen rondom verharde binnenplaats en palend aan het kerkhof, toegankelijk via ijzeren hek rechts naast het huis.

Aan de straat gelegen, onderkelderd breedhuis van in totaal zes traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (pannen, nok parallel aan de straat). Verankerde lijstgevel, vermoedelijk gecementeerd in het tweede kwart van de 20ste eeuw. Rechthoekige deur in derde travee (nummer 59) voorzien van portiek met twee binnendeuren naar vroegere winkel en café met eenvoudige ijzeren ring als voetenschrapper; rechthoekige deur in zevende travee (nummer 61) van voormalig gemeentehuis. Ring voor het vastleggen van paardenleidsels. Oorspronkelijk getoogde benedenvensters met luiken, verlaagd tot rechthoekige vensters, en getoogde bovenvensters. Geaccentueerde ontlastingsbogen. Gewitte bakstenen rechter zijgevel met bouwnaad en sporen van vroegere bouw van één bouwlaag hoog met vlechtingen en sieranker in geveltop. Vernieuwde linker zijgevel van baksteen.”

3.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met: ...

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op ... cultuurhistorische aspecten ..., in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

...”

Artikel 4.1.10 Onroerendergoeddecreet luidt als volgt:

“Als voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed ... een vergunning vereist is, motiveert de vergunningverlenende overheid haar beslissing en geeft ze in haar beslissing aan hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.”

Op basis van geciteerde artikelen diende verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van de argumentatie in het beroepschrift en de adviezen, onder meer te onderzoeken of de aanvraag voor de sloop van een hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij alleszins het voor de aanvraag te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunt inzake de cultuurhistorische aspecten bij haar beoordeling diende te betrekken. Zij diende daarbij inzonderheid te motiveren op welke manier zij de in de inventaris beschreven erfgoedwaarden van de hoeve in acht heeft genomen.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de eisen van de goede ruimtelijke ordening en het in acht nemen van de erfgoedwaarden van de hoeve niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te

voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening en de erfgoedwaarden van de hoeve verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Verwerende partij motiveert haar beslissing tot sloop van de hoeve als volgt:

“ ...

Appellant komt in hoofdzaak in beroep tegen de sloop van deze hoeve omwille van de nog aanwezige erfgoedwaarden. Door de sloop van deze hoeve zal de belevingswaarde van Paulatem drastisch wijzigen.

Om die reden werd intern advies gevraagd aan de dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 20 juni 2018 bracht deze dienst volgend advies uit ...

Uit voormeld advies blijkt dat er principieel geen bezwaar bestaat tegen de sloop van de vierkantshoeve.

Het komt deze dienst evenwel niet toe een uitspraak te doen over het voorgestelde invulproject. Bijgevolg wordt dat aspect van dit advies buiten beschouwing gelaten.

Het voornaamste beroepsargument van de derde-beroepinsteller M.O.W. wordt met het PSA-verslag in navolging van het provinciale O.E.-advies van tafel geveegd: tegen de sloop van de bestaande bebouwing, die niet beschermd is en slechts op de inventaris staat, bestaat geen enkel bezwaar.

De vergunningaanvrager voegde een stabiliteitsverslag toe waaruit de noodzaak tot sloop overduidelijk blijkt.

In strijd met wat de PSA voorhoudt wordt met de aanvrager geconcludeerd dat de vervangingsnieuwbouw wel volledig binnen de plaatselijke aanleg van de dorpskern past.

De PSA vergeet inderdaad dat het nieuwbouwproject - twee woningen vooraan aan straatzijde in gekoppelde toestand en drie vrijstaande woningen achterliggend - reeds principieel ruimtelijk aanvaard werd door het lokaal best geplaatst vergunningverlenend bestuur: stedenbouwkundig attest dd. 20 december 2016.

“ ...

Naar aanleiding van dit stedenbouwkundig attest werd slechts één bemerking en één suggestie ontvangen, geen bezwaren en al helemaal niets van de derde-beroepinsteller M.O.W. Dit attest is concreet en gedetailleerd gemotiveerd en vormt de (informele) rechtsgrondslag voor voorliggende vergunningsaanvraag.

“ ...”

Gelet op voormeld tekstfragment wordt de sloop van de hoeve in de bestreden beslissing *in se* gemotiveerd op basis van de vaststelling dat uit de adviezen van de dienst erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat daartegen geen bezwaar bestaat, en gezien de sloop blijkens het stabiliteitsverslag van de aanvrager noodzakelijk is.

5.

In zoverre verwerende partij de sloop van de hoeve in de bestreden beslissing rechtvaardigt door te wijzen op de ontstentenis van bezwaren hieromtrent in het advies van de dienst erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen van 20 juni 2018, dat *in se* wordt onderschreven in het advies van de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, gaat zij op het eerste gezicht voorbij aan het feit dat de erfgoedwaarden van de hoeve, zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, daarin niet (afdoende) worden beoordeeld. De provinciale dienst erfgoed maakt met name op het eerste gezicht abstractie van de (in de inventaris beschreven) kenmerken van de hoeve (met name *“oudere kern uit de 18de eeuw met woonhuis van één bouwlaag, in de tweede helft van de 19de eeuw uitgebouwd tot een semi-gesloten hoeve en woonhuis met een verdieping verhoogd”, “grotendeels aangepaste hoevegebouwen rondom verharde binnenplaats en palend aan het kerkhof, toegankelijk via ijzeren hek rechts naast het huis”, “aan de straat gelegen, onderkelderd breedhuis van in totaal zes traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak” ...*), die bijdragen tot haar erfgoedwaarde, en waarvan uit het dossier niet blijkt dat ze niet bewaard zijn gebleven. Het ‘argument’ in het advies dat *“de erfgoedwaarde van dit complex eerder gelegen is in zijn ruimtelijke samenstelling dan in de resterende architectuur”* betreft op het eerste gezicht louter een eigen niet concreet onderbouwd standpunt van de provinciale dienst erfgoed, dat feitelijk neerkomt op (blote) kritiek op de opname van de hoeve in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en waarbij de in de inventaris vermelde (niet betwiste) kenmerken van de hoeve, op basis waarvan (mede) werd geoordeeld dat de hoeve erfgoedwaarde heeft, niet worden betrokken. Verwerende partij motiveert de sloop van de hoeve op het eerste gezicht dan ook ten onrechte aan de hand van de loutere verwijzing naar de ontstentenis van bezwaren hieromtrent in het advies van haar dienst erfgoed (en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar).

Ongeacht voormelde vaststelling, kan verwerende partij bovendien op het eerste gezicht niet zonder meer (ongenuanceerd) stellen dat uit het advies van de provinciale dienst erfgoed (en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) blijkt *“dat er principieel geen bezwaar bestaat tegen de sloop van de vierkantshoeve”*. Hoewel de sloop in dit advies niet uitdrukkelijk ongunstig wordt geadviseerd, blijkt daaruit wel dat *“de ruimtelijke impact van de nieuwe inplanting afbreuk doet aan de gaaf bewaard gebleven dorpsconfiguratie van parochiekerk met pastorie (beschermd als monument) langs de ene zijde en een semi-gesloten hoevecomplex aan de andere zijde”, dat “sterk beeldbepalend is”* en waarbij *“de bebouwing door de compacte opstelling geconcentreerd blijft langsheen de Paulatemstraat en het achterliggende landschap (deel van de Munkbosvallei vastgesteld in de landschapsatlas) vrij open en zichtbaar blijft vanaf de kerk en kerkhof”*. In die optiek blijkt op het eerste gezicht dat de provinciale dienst erfgoed (en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) de (eventuele) sloop van de hoeve expliciet koppelt aan een (minstens gedeeltelijke) gelijkwaardige nieuwbouw, die geen afbreuk doet aan *“de configuratie van deze nog gave dorpskern”*. Verwerende partij diende het advies dan ook op het eerste gezicht in zijn totaliteit te beoordelen, zonder dat zij het (niet gemotiveerd) advies inzake de sloop van de hoeve kon loskoppelen van het advies inzake de nieuwbouw, op basis van de vaststelling dat *“het deze dienst niet toekomt een uitspraak te doen over het voorgestelde invulproject”* en dat *“dat aspect van dit advies bijgevolg buiten beschouwing wordt gelaten”*. Overigens valt op het eerste gezicht niet in te zien waarom de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van hetgeen in de plaats komt van de te slopen hoeve (ten opzichte van het behoud van deze hoeve) geen onderdeel kan uitmaken van de beoordeling van de erfgoedwaarden van de hoeve.

6.

In zoverre verwerende partij de sloop van de hoeve in de bestreden beslissing rechtvaardigt door te wijzen op het stabiliteitsverslag dat door de aanvrager wordt voorgelegd, en *“waaruit de noodzaak tot sloop overduidelijk blijkt”*, wordt op het eerste gezicht vastgesteld dat zij de bevindingen in deze nota niet aan een eigen zorgvuldige beoordeling onderwerpt. Ongeacht de discussie tussen partijen inzake (het objectief karakter van) deze bevindingen en de daarmee gerelateerde stabiliteit van de te slopen hoeve, blijkt met name alleszins niet op basis van welke elementen uit dit verslag door verwerende partij wordt geoordeeld dat de sloop van de hoeve (in het licht van de erfgoedwaarden ervan) onafwendbaar is, noch dat verwerende partij haar standpunt steunt op een concreet onderzoek inzake de moeilijkheidsgraad om de hoeve te

renoveren en om te vormen tot een (meergezins)woning. Uit dit verslag blijkt op het eerste gezicht alvast niet dat de erfgoedwaarden van de hoeve, zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, niet langer aanwezig zijn. Verwerende partij vermocht de sloop van de hoeve dan ook op het eerste gezicht niet (tevens) zonder meer te steunen op een stabiliteitsverslag van de aanvrager.

7.

Gelet op voormelde vaststellingen, motiveert verwerende partij de sloop van de hoeve in haar bestreden beslissing op het eerste gezicht ten onrechte (zonder meer) op basis van het (gebrekig) advies van haar dienst erfgoed (en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) en op basis van (de verwijzing naar) het stabiliteitsverslag van de aanvrager. De bestreden beslissing bevat op het eerste gezicht geen concrete en gemotiveerde beoordeling waaruit afdoende blijkt hoe verwerende partij de erfgoedwaarden van de te slopen hoeve in acht heeft genomen, als onderdeel van haar onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft het noodzakelijke of relevante aandachtspunt inzake de cultuurhistorische aspecten. Dit geldt des te meer in het licht van de (uitvoerige en pertinente) argumentatie van verzoekende partij in haar administratief beroepschrift en in haar replieknota op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In de rand hiervan wordt nog opgemerkt dat verwerende partij in de bestreden beslissing op het eerste gezicht ten onrechte stelt dat *“het nieuwbouwproject - twee woningen vooraan aan straatzijde in gekoppelde toestand en drie vrijstaande woningen achterliggend -”, met het “stedenbouwkundig attest dd. 20 december 2016” “reeds principieel ruimtelijk aanvaard werd door het lokaal best geplaatst vergunningverlenend bestuur”. Zelfs indien de verwijzing naar dit (door het college van burgemeester en schepenen verleende) stedenbouwkundig attest, dat volgens de bestreden beslissing “concreet en gedetailleerd gemotiveerd is en de (informele) rechtsgrondslag vormt voor voorliggende vergunningsaanvraag”, volgens verwerende partij “een overtollig motief betreft”, blijft de vaststelling dat de gebouwen van het hoevecomplex langsheen de straat alsdan behouden zouden blijven en worden gerenoveerd, en enkel de achterliggende stallingen zouden worden gesloopt, terwijl de hoeve in voorliggende aanvraag volledig wordt gesloopt. Overigens impliceert de vaststelling dat de aanvrager van het stedenbouwkundig attest op 17 augustus 2016 klaarblijkelijk oordeelde dat de hoevegebouwen langsheen de Paulatemstraat konden worden gerenoveerd en verbouwd tot twee woonentiteiten op het eerste gezicht dat verwerende partij de bevindingen in het stabiliteitsverslag, op basis waarvan wordt geoordeeld dat de sloop van het volledige hoevecomplex onafwendbaar is, des te zorgvuldig dient te beoordelen en motiveren.*

Het middel is ernstig.

8.

Het verzoek (in ondergeschikte orde) van tussenkomende partij om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te beperken tot de sloop van de hoevegebouwen tegenaan de Paulatemstraat, en de oprichting van de drie vrijstaande achterliggende woningen hiervan uit te sluiten, wordt verworpen. Verzoekende partij beoogt met haar vordering te vermijden dat het hoevecomplex, inclusief de constructies (stallingen) die niet langsheen de Paulatemstraat zijn gelegen, wordt gesloopt, terwijl de oprichting van de achterliggende drie woningen noodzakelijk de sloop van een deel van de hoeve impliceert. Bovendien kan de sloop van het hoevecomplex en de oprichting van de vervangende nieuwbouw, in het licht van de omschrijving van de erfgoedwaarden van de hoeve in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de adviezen van de provinciale dienst erfgoed en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op het eerste gezicht niet worden opgesplitst in de gebouwen tegenaan de Paulatemstraat en de overige gebouwen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba IMMO WOONST is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 26 juli 2018, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten wordt verleend voor het slopen van een hoeve en het bouwen van 2 halfopen en 3 vrijstaande eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9630 Zwalm, Paulatemstraat 59 en met als kadastrale omschrijving 2^e afdeling, sectie A, 111C en 108F.
3. De uitspraak over de kosten van het geding wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 augustus 2018 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE