

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0020
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0081/A

Verzoekende partij de vzw **MILIEUFRONT OMER WATTEZ**, met woonplaatskeuze te
9700 Oudenaarde, Kattestraat 23

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 augustus 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 27 april 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Marc THOMAS en mevrouw Viviane THOMAS een vergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een terrein in vier loten op de percelen gelegen te 9661 Brakel (Parike), Hollebeekstraat 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 169C en 168E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 april 2017.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

Marc THOMAS en Viviane THOMAS (vervolgens: de aanvragers) dienen op 4 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor vier loten voor vier half-vrijstaande eengezinswoningen op percelen gelegen te 9661 Brakel (Parike), Hollebeekstraat 22.

De aanvraag houdt de sloop in van de voormalige hoeve 'Hembroek' die in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 februari 1977, voor de eerste vijftig meter in woongebied met landelijk karakter en voor het overige in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Over de aanvraag wordt er van 15 december 2014 tot en met 13 januari 2015 een openbaar onderzoek gehouden. De verzoekende partij dient buiten de termijn een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 23 december 2014 gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 14 januari 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel verleent op 27 april 2015 een verkavelingsvergunning aan de aanvragers.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 3 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 28 juli 2015 beslist de verwerende partij op 13 augustus 2015 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

"...

2.3 De natuurtoets

Zoals appellant opmerkt is een deel van de te verkavelen gronden aangeduid op de biologische waarderingskaart als 'complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen' alsook ten deel als gebied met 'belangrijke faunistische waarde'.

Het betreft quasi uitsluitend het kadastraal perceel 169C, volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat op de biologische waarderingskaart is aangeduid. Het aan de straat palende perceel 168E, bestemd als woongebied met landelijk karakter, is zo goed als niet als waardevol gekarteerd. (De precieze grens is omwille van verschillende kaartlagen niet exact te bepalen. Er mag worden aangenomen dat de grens samenvalt met de huidige kadastrale perceelsgrens en dus ook ongeveer met de gewestplanbestemming).

De door appellant vermelde boomgaard is niet aanwezig. Het grasveld op perceel 168E is ruimtelijk gescheiden van het achterliggend gebied.

Het lijkt logisch dat natuurwaarden zich grotendeels in de zone achter het reeds lang bestaande woonlint zullen bevinden.

Huidige aanvraag betreft het verkavelen van het als woongebied met landelijk karakter aangeduide deel in 4 loten. De achterliggende zone wordt op het verkavelingsplan aangeduid als de loten 1a t.e.m. 4a welke zullen worden gevoegd bij de loten 1 t.e.m. 4.

Het voegen van delen van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bij bouwpercelen is niet vergunbaar aangezien dit de vertuining van agrarisch gebied in functie van het wonen tot doel heeft.

De loten 1a t.e.m. 4a dienen uit de verkaveling gesloten en dienen als 1 geheel hun agrarische functie te behouden. Op geen enkele wijze mogen zij als tuin gebruikt worden.

Aangezien dus het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waar de natuurwaarden zich volgens de biologische waarderingskaart bevinden, niet geraakt wordt door huidige aanvraag, mits uitsluiting uit de vergunning van de loten 1a t.e.m. 4a, wordt geoordeeld dat de natuurwaarden niet negatief worden beïnvloed, en is de natuurtoets positief.

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

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

De aanvraag is, voor wat betreft de voorgestelde verkaveling van 4 loten voor eengezinswoningen gelegen binnen de 50 m – zone woongebied met landelijk karakter, principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het gewestplan voor wat betreft het gedeelte gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, op het verkavelingsplan aangeduid als de loten 1a t.e.m. 4a welke zullen worden gevoegd bij de loten 1 t.e.m. 4.

Het voegen van delen van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bij bouwpercelen is niet vergunbaar, aangezien dit de vertuining van agrarisch gebied in functie van het wonen tot doel heeft.

De loten 1a t.e.m. 4a dienen uit de verkaveling gesloten en als 1 perceel hun agrarische functie te behouden. Op geen enkele wijze mogen zij als tuin gebruikt worden.

Dit dient als voorwaarde opgelegd bij afgifte van een vergunning.

B. Advies agentschap Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed verleende een ongunstig advies aangaande de sloop van de hoeve, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Er wordt opgemerkt dat de hoeve nog heel gaaf bewaard werd, dat ze geen ernstige verbouwingen ondergaan heeft, dat het nog één van de laatste verwijzingen is naar de landelijke bebouwing binnen de dorpskern van Parike.

Onroerend Erfgoed stuurt eerder aan op behoud en renovatie. De sloop is volgens deze dienst niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen.

Zoals deze dienst terecht aanhaalt is dit advies niet bindend. De vergunningverlener kan gemotiveerd afwijken van het advies.

De beoordeling omtrent het al dan niet bijtreden van het advies van Onroerend Erfgoed wordt gevoerd onder volgende rubriek 2.5.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De eigendom is gelegen in een landelijk woonlint dat een uitloper vormt van de bescheiden dorpskern van Parike, deelgemeente van Brakel. In dit woonlint langs de Hollebeekstraat komen eengezinswoningen voor, voornamelijk in open en halfopen verband en overwegend in een traditionele bouwstijl bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak.

De verkaveling beoogt de sloop van de bestaande hoeve en het opdelen van het terrein in 4 loten zodat 4 halfopen eengezinswoningen kunnen opgericht worden.

Appellant komt in beroep tegen de sloop van de hoeve met erfgoedwaarde. Onroerend Erfgoed heeft deze sloop ongunstig geadviseerd.

De wetgever bepaalt in het doelstellingenartikel (artikel 1.1.4 VCRO) uitdrukkelijk dat de ruimte moet worden beheerd ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden en dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen moeten worden. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

De argumentatie van appellant, Milieufront Omer Wattez, en het advies van Onroerend Erfgoed richt zich vooral op het cultuurhistorische aspect van deze aanvraag, het teloorgaan van bepaalde erfgoedwaarden.

In het bijzonder wordt gewezen op de erfgoedwaarde van de historische hoeve, daterend uit de eerste helft van de 18de eeuw, als het laatst bewaarde agrarische bouwwerk uit die tijd te Parike. De hoeve is nog één van de laatste verwijzingen naar de landelijke bebouwing binnen de dorpskern.

De opname van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed duidt ontegensprekelijk op een bepaalde erfgoedwaarde.

Er kan niet miskend worden dat het historisch karakter van de hoevewoning op zich gaaf bewaard is.

De erfgoedwaarde beperkt zich echter vooral tot de historische waarde van het woonhuis als voorbeeld en reminiscentie naar het oorspronkelijke landelijke karakter van het dorp.

Door het gemeentebestuur wordt terzake gewezen op twee goedgekeurde verkavelingen, verleend in 2006 en 2007, die reeds een breuk doen ontstaan met het bestaande dorpsgezicht. De twee verkavelingen blijken gelegen aan de rechterzijde van de bouwplaats, tussen de hoeve en de dorpskern, en beogen de oprichting van enerzijds twee halfopen woningen en anderzijds één open nieuwbouwwoning.

Er kan aangenomen dat door deze nieuwe bebouwing effectief de bestaande hoeve reeds meer ingesloten en opgenomen wordt binnen de lintbebouwing langs de Hollebeekstraat en minder beeldbepalend in het straatbeeld zal aanwezig zijn.

Er dient daarbij rekening mee gehouden dat de site reeds gelegen is op een afstand van ca. 250 m van de dorpskern waardoor de band met het dorpscentrum reeds beperkter is.

Het behoud van de hoeve, louter als referentie naar het landelijk agrarisch verleden van het dorp, lijkt moeilijk te verantwoorden.

Belangrijk hierbij is eveneens dat de hoeve geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd, wat mede bevestigt dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven. De hoeve vormt een interessant doch zeker niet uitzonderlijk relict.

In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een dergelijke oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik en wordt bijkomend bemoeilijkt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Dit zal in voorliggende aanvraag niet anders zijn.

Het gegeven dat de bouw niet als verkrot te beschouwen is, betekent niet dat de woning bouwfysisch geschikt is om om te vormen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau, of toch niet met redelijke inspanningen.

Het feit dat het goed wel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch niet voorlopig, noch definitief beschermd werd, maakt dat voor de aanvrager geen steun kan verleend worden voor het in stand houden van dit gebouw, zoals dit bij beschermde monumenten wel het geval is.

Tevens kan aangenomen worden dat wanneer de huidige woning zou verbouwd worden en eventueel uitgebreid worden, het gebouw eveneens een totaal ander karakter kan aannemen. Het behoud met renovatie en uitbreiding van het gebouw zou eveneens het karakter sterk beïnvloeden. In dat geval bestaat er zelfs geen adviesverplichting van Onroerend Erfgoed.

Rekening houdend met alle bovenstaande aspecten wordt geconcludeerd dat bij gelijktijdige afweging van alle belangen het cultuurhistorisch aspect van deze aanvraag niet van die aard kan zijn dat het kan primeren boven de andere aandachtspunten, criteria en behoeften; het verlies aan erfgoedwaarden is niet van die aard dat het het weigeren van de gevraagde verkavelingsvergunning verantwoord.

Voor wat betreft het voorgestelde verkavelingsontwerp kan vastgesteld dat in de omgeving al halfopen bebouwingen voorkomen. Zo werd ook het rechts naastliggende weiland via de verkavelingsvergunning dd. 10 juli 2007 bestemd voor de oprichting van 2 halfopen woningen. De beoogde typologie is niet vreemd binnen de omgeving.

De nieuwe bouwloten zijn voldoende ruim, namelijk minstens 619 m², en scheppen de mogelijkheid tot het oprichten van kwalitatieve woonegelegenheden.

De inplanting van de bouwzones en de verordenende verkavelingsvoorschriften waarborgen de inpasbaarheid van de nieuwbouwwoningen in de onmiddellijke omgeving.

Zo wordt voorzien in gangbare bouwvrije zijdelingse stroken van minimaal 3,0 m en een ruime voortuinstrook van 8,0 m. Elke woning beschikt over een voorgevelbreedte van 9,4 m. De bouwdiepte wordt op het gelijkvloers beperkt tot 20 m en op de verdieping tot 12 m. Qua bouwhoogte wordt geopteerd voor een maximale kroonlijsthoogte van 6,0 m en een verplichte hellende bedaking.

In het straatbeeld komt reeds bebouwing voor van 2 volwaardige bouwlagen onder een hellende bedaking, zodat het voorgestelde gabariet, ook rekening houdend met de maximale bouwbreedte en -diepte, kan worden aanvaard.

Bij afgifte van de verkavelingsvergunning werd door het gemeentebestuur als voorwaarde opgelegd dat bij het voorschrift 1.2 inzake de bestemming van de bijgebouwen dient geschrapt te worden dat deze mogen worden opgericht met verscheidende uiteenlopende functies. Om verwarring omtrent de mogelijke invulling te vermijden is het effectief aangewezen het artikel te wijzigen zoals aangegeven door het gemeentebestuur. Deze aanpassing wordt bijgetreden. De voorgestelde verkaveling voorziet in bebouwing die niet strijdig is met de bouwvorm in de omgeving en de draagkracht van het terrein en de omgeving worden niet overschreden.

Er wordt geoordeeld dat het ontwerp, mits opleggen van voorwaarden, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij neemt een eerste middel uit de schending van artikel 4.3.1 en 4.7.21, §1 VCRO *juncto* artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel, het beginsel van de behoorlijke afweging, het rechtzekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Uit bovenstaande bepalingen en de rechtspraak volgt (...) dat een stringenter motiveringsplicht rust op de Deputatie bij een negatief advies van een tijdens de procedure uitgebrachte negatieve adviezen, zoals dat van AOE.

-> De motivering in het bestreden besluit

(...)

We hebben volgende bemerkingen bij deze beoordeling

⇒ De erfgoedwaarde van de hoeve

In het advies van AOE staat (...)

De Deputatie poneert dat

① “de hoeve geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd,”.

We vinden geen elementen in het bestreden besluit terug, waarop deze stelling gebaseerd zou zijn. Er is geen enkele rechtsnorm die de erfgoedwaardegrens vastlegt vanaf de welke het gebouw in aanmerking komt om beschermd te worden als monument.

Noch in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, noch in het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 is enige rechtsnorm teug te vinden die zo'n soort grens vastlegt boven de welke hoeves of dergelijke (zouden) moeten worden beschermd als monument.

De Deputatie bedient zich hiermee dus van een kennelijk onredelijk motief.

②(a) “dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn...”

Nochtans somt het AOE in diens advies diverse kenmerken van het gebouw op waaruit blijkt dat dit gebouw unieke en/of kenmerkende en/of waardevolle esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische eigenschappen bevat:

- *De hoeve van de heerlijkheid Hembroek of Humbroek binnen Parike met de schepenbank van Parike*
 - *Dit is een uniek gegeven, want zo is er maar één.*
- *Het is een boerenhuis van zes traveeën met twee aanpalende staltraveeën klimt in kern vermoedelijk op tot de helft van de 18de eeuw.*

In ons beroepschrift gaven we aan: “Volgens de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed betreft deze hoeve het laatst bewaarde agrarische bouwwerk uit die tijd in de (deelgemeente)Parike .”

-> Ook bevestigt dat dit een uniek (laatste) agrarische bouwwerk is binnen Parike van die tijd.

- *De hoeve is tot op heden nog heel gaaf bewaard en heeft geen ernstige verbouwingen ondergaan sinds de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*
 - *Dit bevestigt dat die cultuurhistorische kenmerken nog aanwezig zijn*
- *Het is één van de laatste verwijzingen naar de landelijke bebouwing binnen de dorpskern van Parike*
 - *Dit bevestigt nogmaals dat het om een uniek cultuurhistorisch gebouw gaat*

Kortom, de motivatie van de Deputatie (i.c. dat er geen esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken zijn die uniek en/of kenmerkend en/of waardevol zijn, wordt tegengesproken door het advies van AOE (die dus oordeelde dat die kenmerken wel dermate uniek en/of kenmerkend en/of waardevol zijn waardoor deze dienst finaal concludeerde: “(..)Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan. (..). Een deugdelijke repliek wordt hierop geenszins geboden.

②(b) “...dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven.”

Met de combinatie van de motivering geciteerd onder 2a en 2b geeft de Deputatie aan dat die esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken, volgens haar, niet dermate

uniek en/of kenmerkend en/of waardevol zijn dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven.

Doordat de Deputatie niet concreet weergeeft welke precieze en concrete (uniek en/of esthetisch en/of waardevol geachte) esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken aanwezig moeten zijn om te kunnen oordelen of het behoud ervan wel verantwoord is en of de sloop dus moet geweigerd worden, heeft ze het rechtszekerheidsbeginsel geschonden.

Nu lijkt verweerster daarentegen willekeurig te handelen door dit niet te duiden en haar afwegings/beslissingskader niet kenbaar te maken.

In het arrest nr. A/2014/0763 van 4 november 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd geoordeeld:

(...)

Verweerster handelde o.i. in tegenspraak met deze rechtspraak daar ze de concrete cultuurhistorische elementen niet eens besprak in diens motivering.

⇒ De onmogelijkheid van een renovatie

(...)

Uit ons fotomateriaal (bijlage 5) blijkt dat de woning en hoeve nog in goede toestand zijn. Hieruit blijkt onder meer:

- dat de bewoonde woning en hoeve goed onderhouden is,*
- het dak nog in zeer goede staat is en er aldus geen lekkage is (hetgeen van belang is om aan te tonen dat onderliggende structuren niet kunnen aangetast zijn)*
- alle muren geen verzakkingen of scheuren vertonen.*

De Deputatie motiveert dit onderdeel op basis van

- een algemene vaststelling over de geschiktmaking van oude woningen*
- een vaak achterhaalde indeling van oude woningen*
- dat dit alles in voorliggende aanvraag niet anders zal zijn*
- het niet verkrot zijn betekent volgens haar niet dat de woning bouwfysisch geschikt is*

Uit dit blijkt dat de Deputatie zich bedient van 4 veralgemenende motivering omtrent oude woningen. De Deputatie doet echter geen moeite om de situatie ter plekke en in concreto te beoordelen. Ze gaat uit van veronderstellingen en hypothesen die volgens haar voor alle oude woningen wel zullen gelden.

Een motivering op basis van algemene veronderstellingen is een subjectieve beoordeling. Dit staat in contrast met de werkwijze die bvb. gehanteerd wordt bij de uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen. In de bijlage VI (bij de wijziging bij besluit van 15/7/1997; B.S. 10/01/1998; bijlage 12 bij dit verzoekschrift) bij dit besluit staan één voor één concrete beoordelingselementen (inzake dak, gevels en buitenschrijnwerk). Dit halen we louter aan als voorbeeld van hoe een beoordeling inzake woon- en comforteisen wel objectief kan gebeuren. In voorliggend geval heeft de Deputatie kennelijk onredelijk gehandeld door zonder een in concreto beoordeling, de onmogelijkheid tot renovatie op te werpen.

Verweerster gaat hier bovendien voorbij aan het feit dat hier mogelijks minimum 250 jaar mensen gewoond hebben die het gebouw intern altijd aangepast hebben aan de nieuwe eisen en normen zonder aan de hoofdstructuur en de belangrijkste bouwkundige elementen te raken.

Dat de woning sinds de helft van de 18e eeuw tot heden bewoond werd, en nooit onbewoonbaar verklaard werd, bevestigt dat dit een kennelijk onredelijk motief is.

*⇒ De hoge kostprijs van de verbouwing
(...)*

Hier bedient de Deputatie zich van een financieel argument zonder dat dit op objectieve, meetbare en/of vergelijkbare gegevens gebaseerd is. Er wordt geen enkel prijskaartje gepresenteerd van een eventuele integrale restauratie.

Daarenboven kan o.i. dergelijk argument niet dienstig zijn in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

Dit argument klemmt te meer daar men wel over financiële middelen beschikt om het geheel te verkavelen tot 4 loten en hier aldus 4 eengezinswoningen op neer te planten.

*Daarenboven is volgens sommige deskundigen renoveren goedkoper:
(...)*

Dit financiële argument van verweerster wordt dus tegengesproken door specialisten ter zake.

Daarenboven is dit een vals motief: er bestaat nog steeds de Vlaamse Renovatiepremies voor woningen ouder dan 25 jaar (wat hier het geval is) en voor werken die meer kosten dan €10.000 (...) aan o.a. dak, buitenschrijnwerk, elektriciteit, verwarming, sanitair,... En de bouwheer kan tot 2 x €5.000 (totaal €10.000) aan subsidies ontvangen, hetgeen heel wat is. Deze subsidie is er net op gericht woningen een verbeterd wooncomfort te geven en om bvb. op het vlak van elektriciteit aan de laatste eisen/normen te voldoen. Dus de Deputatie gebruikt een fout motief om dit stuk erfgoed te laten verdwijnen door de verkaveling. En, indien de bouwheer niet in aanmerking komt voor de renovatiepremie (...), is dit eerder een bewijs dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de renovatie van het historisch hoevegebouw te renoveren.

⇒ Hypothetisch motief

*De Deputatie schrijft (pg. 10 bestreden besluit):
(...)*

Ten eerste doet zich deze hypothetische situatie (een uitbreiding van de bestaande historische hoeve) niet voor. Als die situatie zich voordoet moet de vergunningverlener beoordelen of de aangevraagde uitbreiding verzoenbaar is met het historisch karakter van het historisch hoevegebouw. Maar sowieso kan dergelijke vergelijking het gebrek aan deugdelijke motivering door verweerster niet verhelpen.

Al het bovenstaande vormt o.a. een schending van artikel 4.7.21 van de VCRO dat dus stipuleert: "(...) Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid. (...) ", doordat geen deugdelijke en afdoende repliek op de concrete punten uit het advies van AOE werd gegeven door verweerster.

*-> De artikelen 1.1.4 en 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).
(...)*

Uit de punten die we in de eerste onderdelen van dit middel aangehaald hebben, blijkt niet dat er een deugdelijke beoordeling gebeurd is, rekening houdend met de cultuurhistorische

aspecten van voorliggende site met het hoevegebouw uit de helft van de 18e eeuw en aanhorende hoogstamboomgaard en soortenrijk cultuurgrasland (...).

Daarnaast wordt o.i. ook op geen deugdelijke wijze rekening gehouden met de culturele en esthetische gevolgen door het verdwijnen van het laatste zo oude agrarische cultuurhistorische gebouw. De Deputatie bouwt haar motivatie o.m. als volgt op:

(...)

Verweerster vindt dus een motief in de aanwezigheid van nieuwbouwwoningen in de buurt om behoud van een cultuurhistorisch gebouw af te wijzen. De aanwezigheid van nieuwe woningen lijkt dus een reden om geen rekening te moeten houden met de culturele en esthetische aspecten van een minimum 250 jaar oud gebouw (dat luidens het advies van AOE gaaf bewaard is gebleven). Doordat er steeds meer nieuwbouw gekomen is in de straat is het contrast tussen oud en nieuw telkens groter geworden, dat klopt, maar dat is o.i. geen deugdelijk motief om de sloop van een historisch gebouw zomaar goed te keuren.

De motivering “Het behoud van de hoeve, louter als referentie naar het landelijk agrarisch verleden van het dorp, lijkt moeilijk te verantwoorden” staat in contrast met de doelstelling van artikel 1.1.4 waarin een duurzame ruimtelijke ordening voorop wordt gesteld en waarin wordt gesteld dat rekening moet gehouden worden met de behoeften van de toekomstige generaties. Eén van die behoeften is kunnen wonen in een aangenaam dorp. Een aangenaam dorp bestaat niet puur uit nieuwbouwwoningen, maar daar zijn ook nog sporen uit het verleden aanwezig. Die sporen zorgen voor een belangrijke beeldbepalendheid van dat dorp en ze vormen vaak een baken. Ook voor recreanten en toeristen is behoud van die cultuurhistorische elementen een meerwaarde. Dat zoiets (aanwezigheid van voldoende cultuurhistorische elementen) een belangrijk onderdeel is van een duurzame ruimtelijke ordening (en zo begrepen worden door diverse overheden) tonen we aan met volgende voorbeelden:

- De gemeente Zingem schrijft voor een van haar dorpen : “(..) Het gemeentebestuur wil in de volgende jaren van Ouwegem een aantrekkelijke dorpskern maken. (..) Bij de dorpsinrichting werd rekening gehouden met waardevolle cultuurhistorische elementen en zichten op de open ruimten. (..)”
- In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Beersel worden cultuurhistorische elementen vermeldt als van belang voor recreatie en toerisme (pg. 35/36): “(..) Met (..) beschikt Beersel over enkele sterke toeristische attracties. Hiernaast verschaft het aangename landschap, het cultuurhistorisch erfgoed (..) voor recreatief wandelen, en het ondersteunende logiesaanbod een sterke bijkomende troef. Beersel wordt dan ook geselecteerd als een toeristisch-recreatief knooppunt (..)”.
- In de beleidsbrief van de Minister van Onroerend Erfgoed staat (pg. 39) : “(..) De relatie van onroerend erfgoed met ruimtelijke ordening is dan ook dual: enerzijds staat het onroerend erfgoed onder druk van ruimtelijke ontwikkelingen, anderzijds draagt het onroerend erfgoed bij tot de ruimtelijke kwaliteit en een duurzame ruimtelijke ordening en kunnen ruimtelijke ontwikkelingen de maatschappelijke inbedding van het onroerend erfgoed versterken. Daarom werkt mijn administratie op een actieve manier mee aan de opmaak van het Beleidsplan Ruimte en wordt er onderzocht hoe erfgoedwaarden en landschapsplanning als dimensie van de ruimtelijke kwaliteit en duurzame ruimtelijke ordening in Vlaanderen betekenis kunnen krijgen.(..)”

Door de laatste cultuurhistorische elementen uit een dorp te laten slopen, neemt men de ziel en het karakter weg uit dat dorp. Behoud van die karaktervolle elementen is o.i. ook onderdeel van die duurzame ruimtelijke ordening.

Daarenboven lijkt het zo, dat als er voortaan naast ieder gebouw uit de Inventaris bouwkundig erfgoed een nieuwe verkaveling komt te liggen, dit lijkt te volstaan om toestemming te geven voor de sloop van het oude gebouw, omdat. Dergelijk motief is niet meer ernstig.

-> De wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van rechtshandelingen,

De artikelen 1 t.e.m. 3 van deze wet stipuleren:

(...)

Zoals we hebben uiteengezet bevatten de gehanteerde motieven niet de juiste feitelijke gegevens en bedient de Deputatie zich van motieven die niet afdoende zijn. Hiermee heeft ze tevens artikelen 2 en 3 van deze wet geschonden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De motivering is gestoeld op het gegeven dat de erfgoedwaarde van de hoeve beperkt is tot haar historische waarde als onderdeel van het landelijk karakter van het dorp enerzijds en anderzijds de vaststelling dat deze hoeve zal ingesloten worden door de lintbebouwing en dat de ligging op een aanzienlijke afstand van de dorpskern haar band ermee minder waardevol maakt.

Bovendien licht de deputatie toe waarom de erfgoedwaarde van de hoeve eerder beperkt is en wijst zij op het ontbreken van unieke elementen die het behoud zouden kunnen verantwoorden.

Hiermee heeft de deputatie meer dan afdoende gemotiveerd waarom zij afwijkt van het negatieve advies van Onroerend Erfgoed. Verzoekster blijft dan ook in gebreke om aan te tonen dat in gebreke blijft wat haar motiveringsplicht betreft.

...”

3.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

1. In het arrest van Uw Raad nr. RvVb/UDN/1516/0599 van 12 februari 2016 werd geoordeeld: (...)

Ook in voorliggende geval wordt gebruik gemaakt van een vrij analoge motivering in het bestreden besluit als in het besluit van voornoemd arrest.

De Deputatie heeft ook in voorliggende zaak niet gemotiveerd waarom de erfgoedwaarden kunnen genegeerd worden.

Het louter tegenspreken van het advies van OE kan o.i. niet volstaan als een afdoende en deugdelijke motivering.

2. De erfgoedwaarde van het hoevegebouw zit hem niet enkel en alleen in de band met de dorpskern, maar zit hem vooral in het betrokken gebouw.

Het feit dat er nieuwe lintbebouwing komt tussen deze hoeve en de kern van de deelgemeente, heeft geenszins voor gevolg dat de erfgoedwaarden van dit hoevegebouw verloren gaan. Het

dorpsgezicht in zijn geheel verandert door de nieuwbouw, maar de erfgoedwaarde van de daarin aanwezige gebouwen blijft onaangeroerd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Voor zover noodzakelijk of relevant, moeten de cultuurhistorische aspecten bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in rekening worden gebracht.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd kan worden als uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening gehanteerd worden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de in de bestreden beslissing opgegeven redenen de beslissing moeten kunnen dragen. Er kan alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven rekening worden gehouden.

2.

De door de bestreden beslissing vergunde verkavelingsaanvraag houdt de sloop in van de hoeve 'Hembroek', een pand dat in de inventaris van het bouwkundig erfgoed gerepertorieerd is.

In zijn andersluidend advies van 14 januari 2015 spreekt het agentschap Onroerend Erfgoed zich als volgt uit tegen de afbraak van de hoeve:

“...

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw zijn:

Voormalige hoeve z.g. “Hembroek” (cf. atlas der buurtwegen van Parike van 1842-1844), wellicht vroeger gelieerd aan de heerlijkheid Hembroek of Humbroek binnen Parike. De heerlijkheid Humbroek (ook Imbroek) behoorde toe aan de families Reingaertsvliete, Casier en Van Cauteren en beschikte over een eigen schepenbank: evenals de schepenbank van Parike werd ze gehouden van het Leenhof van de heerlijkheid Boelare binnen het Land van Aalst.

Het boerenhuis van zes traveeën met twee aanpalende staltraveeën klimt in kern vermoedelijk op tot de helft van de 18de eeuw. De voorgevel is gecementeerd met schijnvoegen en is versierd met diamantkopsluitstenen. Ten zuidoosten bevindt zich nog een aangepaste restant van een stal, dat nog een deur met zandstenen hoekblokken en houten latei bevat.

De hoeve is tot op heden nog heel gaaf bewaard en heeft geen ernstige verbouwingen ondergaan sinds de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De hoeve, gelegen vlakbij het beschermd dorpsgezicht ‘dorpskern van Parike’, is nog één van de laatste verwijzingen naar de landelijke bebouwing binnen de dorpskern.

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

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

Dit advies is niet bindend. Toch dient de vergunningverlenende overheid dit advies af te wegen ten aanzien van haar lokaal erfgoedbeleid en dit mee te nemen in de volledige beoordeling van deze sloopaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten, zoals omschreven in bovenvermeld artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO. Als de gemeente wenst af te wijken van dit advies dient zij dit uitdrukkelijk te motiveren in de vergunningsbeslissing.
..."

Wanneer het vergunningverlenend bestuur afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, geldt er in principe een verstrengde motiveringsplicht. Hoewel de verwerende partij als orgaan van actief bestuur niet verplicht is om de ongunstige adviezen puntsgewijs te weerleggen in die zin dat het volstaat dat uit de opgegeven redenen afgeleid kan worden waarom een advies in andersluidende zin niet gevolgd wordt, mag de motivering niet beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht, moet de bestreden beslissing genoegzaam laten verstaan om welke reden het advies niet gevolgd wordt en er, integendeel, juist in de tegenovergestelde zin beslist wordt.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed ontegensprekelijk op een bepaalde erfgoedwaarde duidt en dat het historisch karakter van de hoevewoning op zich gaaf bewaard is, maar dat de erfgoedwaarde zich vooral beperkt "tot de historische waarde van het woonhuis als voorbeeld en reminiscentie naar het oorspronkelijk landelijke karakter van het dorp". De verwerende partij wijst op twee vergunde verkavelingen aan de rechterzijde van de bouwplaats, tussen de hoeve en de dorpskern, die "reeds een breuk doen ontstaan met het bestaande dorpsgezicht", waardoor "de bestaande hoeve reeds meer ingesloten en opgenomen wordt binnen de lintbebouwing langs de Hollebeekstraat en minder beeldbepalend in het straatbeeld (...) aanwezig (zal) zijn". Voorts wijst de verwerende partij op de afstand van 250 meter met de dorpskern waardoor de band met de dorpskern "reeds beperkter" is. Daaruit besluit zij dat het behoud van de hoeve, "louter als referentie naar het landelijk agrarisch verleden van het dorp", moeilijk te verantwoorden lijkt. De motivering vervolgt dat de hoeve niet als monument beschermd is, zodat het een "interessant doch zeker niet uitzonderlijk relict (vormt)".

Ter verantwoording van de sloop motiveert de verwerende partij vervolgens dat "de geschiktmaking van een dergelijke oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik en (...) bijkomend bemoeilijkt (wordt) door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw" en dat dit met de hoeve in kwestie "niet anders (zal) zijn". De verwerende partij oordeelt dat het niet is omdat het gebouw niet verkrot is, dat het "bouwfysisch geschikt is om om te vormen naar een hedendaags kwalitatief woonniveau, of toch niet met redelijke inspanningen". De verwerende partij voegt daaraan toe dat het ontbreken van een bescherming als monument betekent dat "er geen steun kan verleend worden voor het in stand houden van dit gebouw". Tot slot overweegt de verwerende partij dat "wanneer de huidige woning zou verbouwd worden en eventueel uitgebreid worden, het gebouw eveneens een totaal ander karakter kan aannemen", wat "eveneens het karakter sterk (zou) beïnvloeden".

4.1.

De verzoekende partij wordt gevolgd waar zij hekelt dat de verwerende partij, waar het de mogelijkheid van verbouwing of renovatie van de hoeve betreft, zich tot vrijblijvende algemene beschouwingen beperkt dat “de geschiktmaking van een dergelijke oude woning vaak complex is”, dat het met de aanvraag “niet anders (zal) zijn” en dat het onredelijke inspanningen zou vergen om het pand bouwfysisch tot een hedendaags kwalitatief woonniveau te brengen. Uit de motieven in de bestreden beslissing blijkt niet dat de feitelijke toestand van de hoeve concreet onderzocht is. Evenmin bevat het administratief dossier stukken die concreet de stelling ondersteunen dat de geschiktmaking van de hoeve vanwege isolatie, energieverbruik en indeling te complex zou zijn of onredelijke inspanningen zou vereisen.

Het is als motivering niet afdoende om in het algemeen te stellen dat de geschiktmaking van een oude woning vaak complex is en vervolgens, zonder enig concreet onderzoek ter zake, aan te nemen dat het voor de hoeve wel “niet anders (zal) zijn”. Dat motief is niet meer dan een veronderstelling. Ook de overweging dat er geen steun verleend kan worden omdat het gebouw niet beschermd is, is een algemene vrijblijvende bewering en mist pertinentie.

Voorts wordt er met de verzoekende partij aangenomen dat de verwerende partij, waar zij overweegt dat “wanneer de huidige woning zou verbouwd worden en eventueel uitgebreid worden, het gebouw eveneens een totaal ander karakter kan aannemen”, zich van een loutere hypothese bedient zonder zich op de concrete feiten te baseren. Bij de beoordeling of de sloop uit het oogpunt van erfgoedbescherming al dan niet verantwoord is, moet de huidige toestand van de hoeve worden onderzocht, niet wat de gevolgen van een eventuele verbouwing of uitbreiding zouden kunnen zijn.

Het blijkt dan ook niet op welk onderzoek de verwerende partij steunt om het behoud van de hoeve, waarvan de verwerende partij overigens zelf stelt dat die niet als verkrot te beschouwen is, niet haalbaar te achten in het licht van de bouwfysische toestand ervan.

4.2.

Ontaan van de boven ontoereikend bevonden motieven blijft als redengeving dat de erfgoedwaarde als referentie naar het landelijk agrarisch verleden van het dorp te beperkt is omdat het gebouw binnen de lintbebouwing langs de Hollebeekstraat opgenomen wordt, minder beeldbepalend in het straatbeeld zal zijn en op een afstand van ongeveer 250 meter van de dorpskern gelegen is, en dat de hoeve geen beschermd monument is waarvan het behoud te allen tijde verzekerd moet worden. Die overwegingen volstaan niet als een afdoende motivering om, andersluidend met het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, de sloop te verantwoorden van de hoeve waarvan in de bestreden beslissing erkend wordt dat het historisch karakter op zich gaaf bewaard is en “een bepaalde erfgoedwaarde” heeft.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN

Het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen, wordt niet ingewilligd aangezien het in strijd is met artikel 33 DBRC-decreet dat verplicht om de kosten ten laste te leggen van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 augustus 2015 waarbij aan Marc THOMAS en Viviane THOMAS een vergunning verleend wordt voor het verkavelen van een terrein in vier loten op de percelen gelegen te 9661 Brakel (Parike), Hollebeekstraat 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 169C en 168E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 september 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF