

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0559  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0274/SA/0268

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Bernadette LOSTRIE</b> 2. de heer <b>Carl DE CLERCQ</b>  vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba <b>MICANA</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 30 juni 2014 onontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed tegen dezelfde beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 30 juni 2014 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het “slopen van een verouderde eengezinswoning en bouwen van een appartementsgebouw met carport” op het perceel gelegen te 9140 Temse, Wilfordkaai 33 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 729P802.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 maart 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 28 juli 2015 met nummer S/2015/0091 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in (in het samenhangend dossier RvVb/1415/0273/SA/0267). De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2017.

Advocaten Glenn DECLERCQ en Sophie AERTS *loco* advocaat Peter FLAMEY voeren het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Roy VANDER CRUYSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 21 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw met carport na het slopen van een verouderde eengezinswoning”* op een perceel gelegen te 9140 Temse, Wilfordkaai 33.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Temse’, goedgekeurd op 18 september 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 maart 2014 tot en met 24 april 2014, worden 25 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 2 april 2014 ongunstig:

“... ”

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

*De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw zijn: dit enkelhuis is opgetrokken in een eclectische stijl met elementen ontleend aan de art deco, onder meer herkenbaar in de getrapte console onder de erker, de mijtervormige deur- en vensteropeningen, het meerhoekig trapvenster in de haltravee, het ribbel- en tandmotief in het lijstwerk en het fraaie siersmeedwerk voor het dakvenster.*

*Dit verzorgd burgerhuis van twee bouwlagen onder pseudomansardedak uit het interbellum, is gekend als de voormalige woning van senator Van Hoeylandt en werd gerealiseerd op een deel van de vroegere Grote Kaai, dat pas na de demping van het Molenwater, de molenvijver bij de Watermolen waar de rivier de Vliet in uitmondde en die gebruikt werd als laad- en losplaats, tussen 1908 -1911 werd aangelegd en stapsgewijs bebouwd. Het gebouw wordt toegeschreven aan architect Albert De Smet (Temse).*

*Stilistisch is het sterk verwant aan andere realisaties van architect Albert De Smet aan de Wilfordkaai van de jaren 1920 en uitgewerkt volgens hetzelfde gevelschema, gekenmerkt door een smallere deurtravee links en een bredere venstertravee rechts met erker op de bel-etage hoger opgaand in een bekronende puntgeveltop. Donkerbruine baksteenbouw traditioneel verlevendigd door het gebruik van blauwe hardsteen in de hoge plint en grote gecementeerde vlakken als imitatie van natuursteen.*

*Dit erfgoedwaardevol gebouw is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde. Wilfordkaai nr. 33 vormt samen met de nummers 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 én 36 een waardevol ensemble met een grote cultureel-historische en esthetische waarde. Deze uitbreiding werd vanaf het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw gerealiseerd op het gedempte Molenwater en de historische loskaai. De gebouwen met stedelijke allures zijn een architecturale staalkaart van de 20<sup>ste</sup>-eeuwse bloeifase van Temse. Deze 9 erfgoedwaardevolle gebouwen vormen een gaaf ensemble en dat slechts eenmaal onderbroken wordt door het storende appartementsgebouw nummer 35. De omgeving van nr. 33 vormt een van de meest waardevolle architecturale contexten van de kern van Temse. 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 nieuwe invulling houdt op geen enkele manier rekening met de cultuurhistorische waarde van het gebouw of haar omgeving. De plannen voorzien in de sloop van een waardevol pand en tasten het ononderbroken ensemble van 8 waardevolle panden aan.*

*Ook de ruimere context met de als monument beschermde watermolen zou verder worden aangetast door de voorliggende plannen.*

*Naast het bijzonder architecturale belang van het gebouw en haar omgeving, heeft de woning als voormalige woning van senator Van Hoeylandt voor de gemeente mogelijks nog een bijzondere socioculturele betekenis.*

***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.*

*...*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig:

*“ ...*

*Gelet op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, waarvan de argumenten kunnen worden bijgetreden en met deze adviezen kan worden aangesloten;*

*Gelet op de ingekomen bezwaarschriften;*

*Overwegende dat de sloop is gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, dat de sloop van het aanwezige bouwkundig erfgoed in deze bestemmingszone niet is aangewezen;*

*Overwegende dat een bouwdiepte van 18 m over 5 bouwlagen de gebruikelijke bouwdieptes van gelijkaardige ontwerpen op de Wilfordkaai ruimschoots overschrijdt, evenals deze van de onmiddellijk aangrenzende woningen;*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

*“ ...*

*De aanvraag is volgens het **gewestplan** SINT-NIKLAAS – LOKEREN (KB 07/11/1978) gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

*...*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

*...*

*Gelet op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, en de ingekomen bezwaren, echter overwegende dat door recente ontwikkelingen op de Wilfordkaai, waarbij oudere gebouwen worden vervangen door appartementsgebouwen, er een gevoelige wijziging van het uitzicht langs de Scheldeboorden is ontstaan, waardoor behoud van de erfgoedwaarden, mede door de bouwfysische toestand van het pand, niet in verhouding meer staat met de huidige tendenzen langsheen de Wilfordkaai.*

*Overwegende dat het college de gevraagde bouwdiepte van 18 m aanvaardbaar acht voor kwalitatieve appartementsbouw langsheen de Schelde, gelet op de beperkte bebouwingsgraad langs de zijde van de Nijstraat, waar slechts een carport wordt voorzien;*

*...*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de stedenbouwkundige vergunning af aan de aanvrager.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 31 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed tekent op 23 juli 2014 eveneens administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2014 om het administratief beroep van de verzoekende partijen onontvankelijk te verklaren, en het beroep van de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Ontvankelijkheid van de derden-beroepen

*Volgens artikel 4.7.21, § 2, 2° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep instellen bij de deputatie.*

*De modaliteiten waaraan een beroepschrift moet voldoen om ontvankelijk te zijn worden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.*

*Artikel 1, § 1, 3° van dit besluit bepaalt dat, op straffe van onontvankelijkheid, het beroepschrift het volgende moet bevatten: ...*

*De derdenberoepen werden ingediend door een aantal bewoners uit de omgeving van de Wilfordkaai te Temse.*

*In de beroepschriften wordt aangehaald dat de ondertekenaars louter beroep hebben aangetekend uit bezorgdheid om het gemeentelijk bouwkundig erfgoed van de gemeente Temse. Dit betreft echter een algemene bekommernis die voor een ganse gemeenschap geldt, waarvan ieder persoonlijk karakter ontbreekt.*

*Daarenboven wonen de ondertekenaars van het tweede beroepschrift op ruime afstand van het voorwerp van de aanvraag, waardoor zij geen persoonlijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder ondervinden.*

*Uit lezing van het derden-beroepsschrift ingediend door mevrouw Lostrie en anderen dient vastgesteld te worden dat de ondertekenaars enkel aangeven dat zij hun belang putten uit de waardevermindering van hun goed.*

*Dit betreft evenmin een persoonlijk belang in het kader van onderhavig hoger beroep.*

*Een gebeurlijke waardevermindering betreft immers een burgerlijk aspect.*

*Beide appellanten omschrijven in hun beroepschrift niet welke 'hinder en nadelen' de aanvraag voor hen persoonlijk teweegbrengt, de ingeroepen nadelen hebben dan ook geen rechtstreeks verband of een persoonlijk karakter.*

*In principe kan dergelijke vorm van 'hinder' ingeroepen worden door iedere burger zodat het beroep van appellanten als een actio popularis dient te worden aanzien. Het ingeroepen belang mag niet opgaan in het belang dat iedere burger heeft bij de handhaving van de wettigheid (BAERT J. en DEBERSAQUES G., 'Ontvankelijkheid', Die Keure, 1996, nr. 222).*

*De instellers van de derdenberoepen blijven dan ook in gebreke aan te tonen dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden uit de bestreden beslissing, zodat hun beroepen onontvankelijk dienen te worden verklaard.*

...

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, Wilfordkaai nr. 33, en het vervangend nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een bijhorende garage en overdekte autostaanplaats.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria en waarbij de inventaris een overzicht geeft van cultuurhistorisch waardevolle sites.*

*De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het te slopen voorgestelde gebouw zijn:*

...

*Op 2 april 2014 werd over de aanvraag een ongunstig advies verleend door Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.*

*Zoals aangegeven in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, houdt de nieuwe invulling op geen enkele manier rekening met de cultuurhistorische waarde van het gebouw of haar omgeving.*

*De bestaande bebouwing op het perceel van de aanvraag maakt deel uit van een waardevol ensemble met een grote cultuurhistorische en esthetische waarde, waarbij de gebouwen, met stedelijke allures, een architecturale staalkaart van de 20<sup>ste</sup>-eeuwse bloeifase van Temse zijn.*

*De woning Wilfordkaai nr. 33 vormt samen met de nummers 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 én 36 een waardevol ensemble met een grote cultuurhistorische en esthetische waarde.*

*Deze 9 erfgoedwaardevolle gebouwen vormen samen een gaaf ensemble dat slechts eenmaal onderbroken wordt door de meergezinswoning Wilfordkaai nr 35.*

*De omgeving vormt een van de meest waardevolle architecturale contexten van de kern van Temse.*

*De stelling dat het pand mag gesloopt worden wegens een door appartementsgebouwen verstoorde context is niet ruimtelijk te onderbouwen, gelet dat de omgeving anders naar voor komt.*

*Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in gelijkaardig dossiers reeds geoordeeld dat dit argument helemaal niet volstaat om de sloop van een waardevol pand te vergunnen (S/2013/0226).*

*Daarnaast volstaat een vaststelling van een zogenaamde "tendens voor het vervangen van eengezinswoningen door appartementsgebouwen" zeker niet om de sloop van een waardevol pand te motiveren zonder dat er ingegaan wordt op de erfgoedwaarden van dit pand.*

*De sloop wordt daarnaast gemotiveerd vanuit de bouwfysische toestand.*

*Uit het toegevoegde fotomateriaal blijkt dat de te slopen woning in goede bouwfysische toestand verkeert, maar verouderd is naar gebruik en aankleding.*

*Het pand bezit evenwel alle mogelijkheden voor een aanpassing aan de hedendaagse woonbehoeften.*

*Niet onbelangrijk hierbij is eveneens dat de te slopen woning gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, een bestemmingszone waarbinnen de sloop van het aanwezige bouwkundig erfgoed niet is aangewezen.*

*Artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit stelt immers dat: ...*

*Uit wat voorafgaat kan geconcludeerd worden 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 nieuwe invulling houdt op geen enkele manier rekening met de cultuurhistorisch waarde van het gebouw of haar omgeving. De plannen voorzien in de sloop van een waardevol pand en tasten het ononderbroken ensemble van 8 waardevolle panden aan.*

*Ook de ruimere context met de als monument beschermde watermolen zou verder worden aangetast door de voorliggende plannen.*

*Naast het architecturale belang van het gebouw en haar omgeving, heeft de woning als voormalige woning van senator Van Hoeylandt voor de gemeente mogelijks nog een bijzondere socioculturele betekenis.*

*De sloop van de woning en de vervangingsbouw door een meergezinswoning 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.*

*De in het door het agentschap Onroerend Erfgoed ingediend beroepschrift ontwikkelde argumenten worden bijgetreden.*

*Tot slot dient er eveneens te worden op gewezen dat het ontwerp ruimtelijk 5 bouwlagen omvat, een bouwhoogte van 15m heeft en een bouwdiepte van 18m over de volle vijf bouwlagen.*

*Een bouwdiepte realiseren van 18m over de volle 5 bouwlagen van het hoofdgebouw overschrijdt ruimschoots de gebruikelijke bouwdieptes van gelijkaardige ontwerpen op de Wilfordkaai, evenals deze van de onmiddellijk aangrenzende woningen.*

*Ook ruimtelijk is voorliggende aanvraag bijgevolg niet aanvaardbaar.*

*De aanvragers zijn er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma in een voldoende kwalitatief ontwerp te gieten dat de sloop van onderhavige gebouwen verantwoordt.*

Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derden-beroepen, ingesteld door enerzijds de heer Bert Bauwelinck en andere, en anderzijds mevrouw Bernadette Lostrie en andere, onontvankelijk dienen te worden verklaard.*

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep, ingesteld door de adviesinstantie Onroerend Erfgoed, voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 oktober 2014 verklaart de verwerende partij op 13 november 2014 het administratief beroep van de verzoekende partijen onontvankelijk en het administratief beroep van de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*Het goed situeert zich in het centrum van de gemeente Temse, langsheen de Schelde en wordt gekenmerkt door een afwisselende bouwstijl. Tevens wisselen op de Wilfordkaai één- en meergezinswoningen er elkaar af.*

*Het perceel is gelegen langsheen de Wilfordkaai, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het perceel grenst eveneens aan de Nijssstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.*

*De bestaande bebouwing op het perceel van de aanvraag maakt deel uit van een waardevol ensemble met een grote cultuurhistorische en esthetische waarde, waarbij de gebouwen, met stedelijke allures, een architecturale staalkaart van de 20<sup>ste</sup>-eeuwse bloeifase van Temse zijn.*

*Deze 9 erfgoedwaardevolle gebouwen vormen samen een gaaf ensemble dat slechts eenmaal onderbroken wordt door de meergezinswoning Wilfordkaai nr 35.*

*De omgeving vormt een van de meest waardevolle architecturale contexten van de kern van Temse.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, Wilfordkaai nr. 33, dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, en het vervangend nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een bijhorende garage en overdekte autostaanplaats.*

*Het ontwerp omvat 5 bouwlagen, heeft een bouwhoogte van 15m en een bouwdiepte van 18m over de volle vijf bouwlagen.*

*Aan de andere zijde van het perceel, gelegen aan de Nijssstraat, wordt een overdekte autostaanplaats voorzien voor 2 auto's.*

*Deze constructie heeft een zeer beperkte kroonlijsthoogte.*

*...*

#### *2.3 De juridische aspecten*



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

#### Ontvankelijkheid van de derden-beroepen

*Volgens artikel 4.7.21 § 2, 2° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep instellen bij de deputatie.*

*De modaliteiten, waaraan een beroepschrift moet voldoen om ontvankelijk te zijn, worden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.*

*Artikel 1, § 1, 3° van dit besluit bepaalt dat, op straffe van onontvankelijkheid, het beroepschrift het volgende moet bevatten:*

*...*

*De derden-beroepen werden ingediend door een aantal bewoners uit de omgeving van de Wilfordkaai te Temse.*

*In de beroepschriften wordt aangehaald dat de ondertekenaars louter beroep hebben aangetekend uit bezorgdheid om het gemeentelijk bouwkundig erfgoed van de gemeente Temse. Dit betreft echter een algemene bekommernis die voor een ganse gemeenschap geldt, waarvan ieder persoonlijk karakter ontbreekt.*

*Daarenboven wonen de ondertekenaars van het tweede beroepschrift op ruime afstand van het voorwerp van de aanvraag, waardoor zij geen persoonlijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder ondervinden.*

*Uit lezing van het derden-beroepsschrift ingediend door mevrouw Lostrie en anderen dient vastgesteld te worden dat de ondertekenaars enkel aangeven dat zij hun belang putten uit de waardevermindering van hun goed.*

*Dit betreft evenmin een persoonlijk belang in het kader van onderhavig hoger beroep.*

*Een gebeurlijke waardevermindering betreft immers een burgerlijk aspect.*

*Beide appellanten omschrijven in hun beroepschrift niet welke 'hinder en nadelen' de aanvraag voor hen persoonlijk teweegbrengt, de ingeroepen nadelen hebben dan ook geen rechtstreeks verband of een persoonlijk karakter.*

*In principe kan dergelijke vorm van 'hinder' ingeroepen worden door iedere burger zodat het beroep van appellanten als een actio popularis dient te worden aanzien. Het ingeroepen belang mag niet opgaan in het belang dat iedere burger heeft bij de handhaving van de wettigheid (BAERT J. en DEBERSAQUES G., 'Ontvankelijkheid', Die Keure, 1996, nr. 222).*

*De instellers van de derdenberoepen blijven dan ook in gebreke aan te tonen dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden uit de bestreden beslissing, zodat hun beroepen onontvankelijk dienen te worden verklaard.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, Wilfordkaai nr. 33, en het vervangend nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een bijhorende garage en overdekte autostaanplaats.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria en waarbij de inventaris een overzicht geeft van cultuurhistorisch waardevolle sites.*

*Reeds eerder heeft de deputatie zich uitgesproken over de vervanging van panden aan de Wilfordkaai door eigentijdse meergezinswoningen, waarbij zij hierin steeds het beleid van de gemeente gesteund heeft. Hiervoor kan verwezen worden naar de beslissingen 33-04/B52-249 (inzake Smet - Maes) en R02/33-11/B.52-583 (inzake Onroerend Erfgoed tegen Van Grasdorff Remi).*

*In deze laatste beslissing heeft de deputatie daarenboven het toekomstig gewenste beleid langsheen de Scheldekaaien in Temse omschreven.*

*Gelet op recente gevoelige wijzigingen langsheen de Scheldekaaien is er sprake van een visuele trechtervorming rond het plein waar de Wilfordkaai, Priester Poppestraat en Nijssstraat samenkomen. Deze trechtervorming versterkt net de aandacht op de als monument geklasseerde Watermolen. Het doortrekken van het gevelfront draagt bij aan de versterking van deze blikvanger.*

*De gemeente voert langsheen de Scheldekaaien een duidelijk beleid, waarbij oude vervallen woningen worden vervangen door moderne eigentijdse meergezinswoningen.*

*Een beleid dat steeds door de deputatie werd bijgetreden.*

*Bovendien blijkt uit de foto's die verzoekster toevoegde aan de schrijvens dd. 25 augustus 2014 dat de te slopen constructie wel degelijk in een slechte bouwfysische toestand verkeert.*

*Voorliggende aanvraag beoogt immers de sloop van een woongebouw, Wilfordkaai nr. 33, en het vervangend nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een bijhorende garage en overdekte autostaanplaats.*

*De voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*Evenwel is de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria en waarbij de inventaris een overzicht geeft van cultuurhistorisch waardevolle sites.*

*De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het te slopen voorgestelde gebouw zijn volgens deze inventaris:*

*...*

*Op 2 april 2014 werd door het agentschap onroerend erfgoed een advies verstrekt waarin aangegeven werd dat de woning deel uitmaakt van een huizenrij die een staalkaart vormt van de 20<sup>ste</sup>-eeuwse bloeifase van Temse. Tevens werd geconcludeerd dat het goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak*

en zou er geen rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarde van het gebouw of haar omgeving.

*Er kan evenwel niet aan voorbijgegaan worden dat het hier niet om een beschermd gebouw gaat. Aan de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed mag niet meer gewicht toegekend worden dan hetgeen de wetgever beoogde. Een gelijkschakeling met een bescherming is dan ook niet opportuun.*

*Bij de beoordeling van de aanvraag dient vooreerst nagegaan wat het ruimtelijk beleid inhoudt en welke stedenbouwkundige evolutie in de betrokken omgeving kan vastgesteld worden.*

*De gemeente Temse is in het kader van het algemeen ruimtelijk beleid geselecteerd als kleinstedelijk gebied dat een centrumfunctie moet vervullen en waarbinnen onder meer de woonbehoefte en de centrumfuncties moeten opgevangen worden.*

*Sedert de sluiting van de scheepswerven is het centrum van Temse uitgebreid in westelijke en noordwestelijke richting, wat een gevoelige kernversterking meebrengt, maar tevens een gevoelige wijziging van het uitzicht langs de Scheldeboorden.*

*Aldus staan langs de Schelde appartementsblokken met uitzicht op het water. De Scheldekaaien kunnen qua ontwikkeling als volgt ingedeeld worden: ten westen van het centrum is er de ontwikkeling van de Zaat of vroegere scheepswerven, en ten oosten langs de Wilfordkaai is er sedert enkele jaren een verdichting onder de vorm van meergezinswoningen.*

*Ingevolge deze ontwikkelingen is het uitzicht en de skyline langs de Schelde gevoelig gewijzigd. Aan de rechterzijde van het pand werden reeds op de nrs. 35 en 37 meergezinswoningen met een gabariet van 5 en 6 bouwlagen opgetrokken, ook aan de linkerzijde bevinden zich reeds op de nrs. 26 en 27 meergezinswoningen met een gelijkaardig gabariet. Verder bestaat aan de samenkomst van de Priester Poppestraat en de Nijssstraat op de Wilfordkaai een open ruimte, waar de bebouwing verder achteruit staat dan langs de Wilfordkaai. Verder links langs de Wilfordkaai zijn eveneens meerdere meergezinswoningen gerealiseerd.*

*Aan genoemde open ruimte of plein staat de bij ministerieel besluit van 23 juli 1989 als monument beschermd gebouw 'de Watermolen'. Ruimtelijk gezien staat 'de Watermolen' los van de meergezinswoningen in een open ruimte waar het beeldbepalend en een blikvanger is.*

*Het voorwerp van de aanvraag behoort tot een huizenrij dat langs de buitenzijden reeds ingekneld zit in meergezinswoningen met een groter gabariet. Bovendien wordt de rij reeds onderbroken door de meergezinswoning nr. 35.*

*Het vervangen van de woning met nr. 33 met een gelijke bouwhoogte als de meergezinswoningen aan de rechterzijde met nr. 35 en 37 zal het gevelfront versterken en bijdragen tot een soort trechtersvorming rond het plein, waardoor de aandacht nog meer gevestigd wordt op de Watermolen.*

*Langs de boorden van de Schelde aan de Wilfordkaai staat een betonnen muur ter bescherming tegen overstromingen, waardoor het zicht vanop het water op de gebouwen enigszins beperkt wordt.*

*In het kader van de stedenbouwkundige evolutie en bestaande toestand is de oprichting van het gevraagde gebouw aldaar, zowel naar vorm als functie, aanvaardbaar. De huidige woning*

*is inderdaad een relict van een bepaalde periode, zoals vele oudere gebouwen, maar daarom niet per se beeldbepalend voor de omgeving.*

*Het betreffende gebouw heeft enkel een kenmerkende façade waarin enkele beperkte gevelversieringen en uitsprongen aanwezig zijn. Evenwel is het houtwerk en smeedwerk reeds vervallen. Ook binnenin is het verouderd en zijn meerdere tekenen van verval kenbaar. Het gebouw bevindt zich niet meer in de originele toestand.*

*Dit gebouw is op zich niet zo waardevol dat het voor de komende generaties zou moeten bewaard worden. Dat de woning toebehoorde aan senator Van Hoeylandt doet evenmin afbreuk aan deze vaststelling.*

*De opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is hier een zaak van lokaal belang, bovendien werd het betreffende pand pas bij de aanvulling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed in 2012 geïnventariseerd.*

*Het lokaal bestuur dat de beste kenner is van de plaats, en de stedenbouwkundige ontwikkelingen stuurt, is van oordeel dat het behoud van dit gebouw niet vereist is, een oordeel dat kan worden bijgetreden.*

*Gelet op de context, het gevoerde beleid en de bouwfysische staat waarin het pand zich bevindt, dient te worden geconcludeerd dat sloop verantwoord is.*

*Het standpunt van de PSA dat het ontwerp er niet in slaagt het beoogde bouwprogramma in een voldoende kwalitatief ontwerp te steken, wordt niet bijgetreden.*

*De aangevraagde meergezinswoning telt 5 bouwlagen en heeft een bouwhoogte van 15m, waarmee qua gabariet aangesloten wordt bij de andere meergezinswoningen langsheen de Wilfordkaai.*

*De bouwhoogte sluit immers aan bij de meergezinswoningen nr. 35 en 37, waardoor het bestaande gevelfront aan de rechterzijde van de huizenrij wordt verdergezet. De meergezinswoning nr. 35 heeft immers eveneens een bouwhoogte van 15m, ook de meergezinswoning nr. 37 heeft een kroonlijst op 15m, waarboven zich een penthouse bevindt, waardoor de totale hoogte 18m bedraagt.*

*De nokhoogte van de linksaanpalende woning nr. 32 is hoger dan de aangevraagde meergezinswoning, waar de bouwhoogte wel afwijkt van de woning nr. 34. De scheimuur met deze woning wordt met gevelleien afgewerkt en vormt een weerspiegeling van de scheiding tussen de woning nr. 34 en de woning nr. 35.*

*Gelet op de driezijdige erker wordt echter een overgang tussen beide aanpalende gevels gemaakt en wordt de puntgeveltop met drielicht bijkomend benadrukt.*

*Het perceel van de aanvraag maakt deel uit van een sterk bebouwde driehoek, gevormd door de Wilfordkaai, de Nijssstraat en de Consiencestraat. Het betrokken perceel loopt vanaf de Wilfordkaai volledig door tot aan de Nijssstraat.*

*Het perceel aan de rechterzijde is over de gehele lengte tussen de Wilfordkaai en de Nijssstraat bebouwd, doordat twee woningen aansluiting met elkaar vinden. Het rechtse perceel kent bijgevolg een dichte en diepe bebouwing. Op dit rechtse perceel heeft de woning aan zijde van de Wilfordkaai een achterbouw op verdieping die de bouwdiepte van de op te*

*richten meergezinswoning overschrijdt. Ook de linksaanpalende woning nr. 32 heeft langsheen de linkerzijde van het perceel op de eerste verdieping een achterbouw die dieper is dan het voorwerp van de aanvraag. De bouwdiepte komt dan ook in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag voor.*

*In de driehoek Wilfordkaai, Nijssstraat en de Consiencestraat wordt de bebouwing in de omgeving bovendien gekenmerkt door een grote verdichting. De meeste percelen zijn van de voorzijde tot aan de achterzijde bebouwd, waarbij in sommige gevallen twee woningen aan elkaar geschakeld worden. Dit is ook het geval bij het perceel aan de rechterzijde. Gelet op het dense karakter van de aanwezige bebouwing in de driehoek en op de aanpalende percelen, kan de bouwdiepte worden aanvaard.*

*Het aangevraagde voorziet in de oprichting van 4 appartementen die voldoen aan hedendaags wooncomfort. Bovendien worden voldoende parkeerplaatsen voorzien, waardoor de parkeernoden van de op te richten meergezinswoning ruimschoots op eigen terrein worden opgevangen.*

*Het nieuwe appartementsgebouw respecteert bovendien de privacy van de aanpalende percelen. Zo bevinden de gevelopeningen van de voor- en achtergevel zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De 60cm-uitbouw in de voorgevel bevindt zich op 75cm van de perceelsgrens met de links aanpalende buur. Doordat het perceel zowel vooraan aan de Wilfordkaai, als aan de achterzijde aan de Nijssstraat grenst, wordt nergens rechtstreeks uitzicht genomen.*

*Daarnaast werd door het College een voorwaarde opgelegd om de gevelmaterialen aan te passen in een lichte kleur, in harmonie met de bestaande gebouwen op de Wilfordkaai.*

*Dit standpunt kan worden bijgetreden, waardoor de gevelmaterialen visueel ook aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.*

*Het ontwerp kadert wat betreft de functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving, zodat de beoogde werken stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord.*

*Het aangevraagde zal geenszins de goede ruimtelijke ordening schaden.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derden-beroepen, ingesteld door enerzijds de heer Bert Bauwelinck en andere, en anderzijds mevrouw Bernadette Lostrie en andere, als onontvankelijk dienen te worden verworpen.*

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep, ingesteld door de adviesinstantie Onroerend Erfgoed, niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

## **3. Besluit**

*Artikel 1: De derden-beroepen ingesteld door de heer Bert Bauwelinck en andere, en anderzijds door mevrouw Bernadette Lostrie en andere, worden als onontvankelijk verworpen.*

Artikel 2: *Het beroep ingesteld door Onroerend Erfgoed wordt verworpen.*  
...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed vordert met een aangetekende brief van 12 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0273/SA/0267.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

De bvba MICANA verzoekt met een aangetekende brief van 27 maart 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

In het arrest van 28 juli 2015 met nummer S/2015/0091 heeft de Raad vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift uiteen dat zij derdebelanghebbenden zijn overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De verzoekende partijen wijzen erop dat hun woning gelegen is op slechts enkele meters afstand van het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Volgens de verzoekende partijen zullen zij hinder en nadelen ondervinden ingevolge de verleende vergunning zodat niet valt in te zien waarom de verwerende partij het administratief beroep onontvankelijk heeft verklaard bij gebrek aan persoonlijk belang.

2.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen niet *in concreto* omschrijven welke hinder of nadelen zij zullen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

In zoverre de verzoekende partijen wijzen op de vermindering van het uitzicht van de buurt, is het belang volgens de tussenkomende partij niet afdoende persoonlijk en niet rechtstreeks.

Ondergeschikt voert de tussenkomende partij aan dat het belang van de verzoekende partijen in ieder geval beperkt is tot de onontvankelijkheidsverklaring van hun administratief beroep.

3.

De verzoekende partijen benadrukken in hun toelichtende nota dat zij ingevolge de bestreden beslissing visuele hinder ondervinden. Zij wijzen op de historische en esthetische waarde van de bestaande huizenrij en vrezen dat het homogene straatbeeld zal verdwijnen.

Verder antwoorden de verzoekende partijen dat zij minstens een procedureel belang hebben bij de vordering, waarvan het voorwerp beperkt is tot de vraag of hun administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 30 juni 2014 onontvankelijk verklaard bij gebrek aan belang.

De verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift aan dat zij als omwonenden hinder en nadelen ingevolge de vergunning zullen ondervinden, zodat hun administratief beroep ten onrechte onontvankelijk werd verklaard.

Het kan niet worden betwist dat de onontvankelijkheidsbeslissing een voor de Raad aanvechtbare “vergunningsbeslissing” is in de zin van artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO (*Parl.St. VI.Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 195*) en dat de verzoekende partijen belang hebben om deze voor hen nadelige beslissing aan te vechten. Dit belang is in hoofde van de verzoekende partijen echter noodzakelijk beperkt tot de vraag of hun administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO en artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

1.1.

In een eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat zij in hun administratief beroepschrift wel degelijk hun belang afdoende hebben uiteengezet. Zij hebben onder meer gewezen op hun woonplaats aan de Wilfordkaai, binnen de waardevolle huizenrij waarvan ook de te slopen woning deel uitmaakt.

De verzoekende partijen merken op dat ook een louter financieel nadeel volstaat als rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen om het rechtens vereiste belang aan te tonen.

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat zij ook andere hinderaspecten en nadelen hebben aangehaald, zoals o.a. het gebrek aan architecturale kwaliteiten van het vergunde appartementsgebouw.

Volgens de verzoekende partijen volgt uit de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Raad van State dat het belang van aanpalende burens, soepel beoordeeld moet worden.

#### 1.2.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de aanvullende stukken die naar aanleiding van de hoorzitting werden overgemaakt.

#### 2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

#### 3.1.

De tussenkomende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat de verwerende partij, in navolging van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft geconcludeerd dat het administratief beroep onontvankelijk is.

Volgens de tussenkomende partij heeft de verwerende partij terecht vastgesteld dat het administratief beroep een *actio popularis* betrof. De tussenkomende partij wijst erop dat het administratief beroep werd ingesteld namens 84 buurtbewoners en sympathisanten.

De tussenkomende partij stelt dat de overige kritiek van de verzoekende partijen betrekking heeft op overtollige motieven. Ook blijkt volgens de tussenkomende partij dat het administratief beroep duidelijk gebaseerd was op een vermeende waardevermindering, hetgeen een louter burgerlijk aspect betreft en bovendien niet concreet wordt aangetoond.

#### 3.2.

De tussenkomende partij stelt omtrent het tweede onderdeel dat de motiveringsplicht niet zover reikt dat replieknota's integraal beantwoord moeten worden.

De tussenkomende partij benadrukt dat de uiteenzetting van de hinder en nadelen, overeenkomstig artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (hierna Beroepenbesluit), in het administratief beroepschrift zelf moet zijn opgenomen.

#### 4.1.

In hun toelichtende nota voegen de verzoekende partijen toe dat zij wel degelijk een persoonlijk belang hebben nagestreefd met hun administratief beroep. Zij herhalen dat zij zelf eigenaars zijn van woningen die deel uitmaken van hetzelfde 'beschermingswaardig ensemble'. De verzoekende partijen stellen dat zij, naast waardevermindering, ook een moreel nadeel hebben aangetoond.

De verzoekende partijen benadrukken dat niet wordt betwist dat zij op de hoorzitting aanvullende stukken hebben neergelegd waarmee geen rekening werd gehouden. Artikel 1, §1 Beroepenbesluit impliceert niet dat er tijdens de hoorzitting geen bijkomende gegevens meer kunnen worden verstrekt.



### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met de bestreden beslissing heeft de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 30 juni 2014 onontvankelijk verklaard.

Uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO volgt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden, administratief beroep kan instellen tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Met artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO heeft de decreetgever een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure aan derdebelaagden willen waarborgen. Die bepaling mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Het volstaat dat de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschreven wordt en dat er aannemelijk gemaakt wordt dat die hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg kan zijn van de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO vereist niet dat een derde effectief hinder of nadelen ondervindt. Het risico op het ondergaan van hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing volstaat.

In uitvoering van artikel 4.7.25 VCRO bepaalt artikel 1, §1, tweede lid Beroepenbesluit dat de in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bedoelde belanghebbenden in hun administratief beroepschrift een omschrijving moeten geven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die zij kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

2.

Met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 juni 2014 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning en het bouwen van een appartementsgebouw.

Uit het administratief beroepschrift blijkt dat de verzoekende partijen omwonenden zijn en dat hun woningen deel uitmaken van dezelfde huizenrij als de te slopen woning waarop de beslissing betrekking heeft (stuk 12 administratief beroep). Omtrent de aantasting van het architecturale karakter van het straatbeeld voeren de verzoekende partijen in het administratief beroepschrift het volgende aan:

“ ...

*Wij hebben geïnvesteerd in de verfraaiing van onze woningen aan de Wilfordkaai, precies om de authenticiteit ervan te versterken en vrijwaren. Wij merken een ernstige druk van projectontwikkelaars op de eigenaars van de resterende waardevolle woningen, o.a. door het stelselmatig afleveren van sloop- en bouwvergunningen voor andere waardevolle panden op de Wilfordkaai.*

... ”

*Wij zien met lede ogen dat nu ook de ‘dominosteentjes’ in onze huizenrij beginnen vallen met de aangevraagde sloop voor deze bestreden sloopvergunning voor huisnummer 33. Het gaat*

*om een art deco-woning van destijds senator Van Hoeylandt, waarvan architectonische waarden worden aangehaald door het Agentschap Onroerend Erfgoed.*

...

De verzoekende partijen zetten in hun administratief beroepschrift uiteen dat zij een mogelijke waardevermindering van hun woning vrezen.

3.

Los van de vraag of de artikelen 4.7.21 VCRO tot en met artikel 4.7.25 VCRO een voldoende decretale grondslag bieden voor de onontvankelijkheidssanctie van artikel 1, §1, vierde lid Beroepenbesluit, stelt de Raad vast dat de conclusie van de verwerende partij dat het beroepschrift van de verzoekende partijen geen afdoende omschrijving van de hinder of nadelen bevat, niet overtuigt.

Volgens de bestreden beslissing is het beroepschrift louter ingegeven vanuit “de *bezorgdheid om het gemeentelijk bouwkundig erfgoed die voor een ganse gemeenschap geldt*”. Verder overweegt de verwerende partij dat een gebeurlijke waardevermindering beschouwd moet worden als een burgerlijk aspect en dus evenmin een persoonlijk belang betreft. De verwerende partij concludeert dat de verzoekende partijen geen persoonlijk belang aantonen bij het administratief beroep.

In het kader van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO volstaat het dat een derdebelanghebbende voldoende aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing. Dit betekent niet dat de verwerende partij om het even welke benadeling of hinder ter adstructie van het belang in aanmerking moet nemen. De regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw strekt immers tot de bescherming van de goede ruimtelijke ordening en een gezond leefmilieu en mag niet van die finaliteit worden afgewend ter bescherming van belangen die daar volledig vreemd aan zijn.

*In casu* valt niet te betwisten dat de door de verzoekende partijen gevreesde waardevermindering ingegeven is vanuit hinder of nadelen van stedenbouwkundige aard (o.a. de architecturale impact van de bestreden beslissing en de erfgoedwaarde van de te slopen woning). De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat de bestaande bebouwing deel uitmaakt van een ‘waardevol ensemble met een grote cultuur- historische en esthetische waarde’. De verwerende partij lijkt derhalve niet te betwisten dat het architecturaal karakter van de woningen van de verzoekende partijen kan worden aangetast en dat zij hierdoor mogelijkerwijze een financieel nadeel zullen ondervinden.

De verwerende partij kan dan ook niet gevolgd worden waar zij stelt dat de gebeurlijke waardevermindering een louter ‘burgerlijk aspect’ betreft.

Het feit dat het belang, in zoverre het geënt is op de bescherming van bouwkundig erfgoed, deels samenvalt met het algemeen belang, betekent nog niet dat het beroep een *actio popularis* uitmaakt en de verzoekende partijen geen persoonlijk belang meer hebben bij het beroep.

Gelet op deze vaststellingen, heeft de verwerende partij niet op goede gronden kunnen concluderen dat de verzoekende partijen hun belang bij hun administratief beroep niet aantonen.

4.

Met de verzoekende partijen stelt de Raad volledigheidshalve vast dat de verwerende partij met de beoordeling van de onontvankelijkheid van het administratief beroep van de verzoekende

partijen, zich beperkt tot een loutere overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen een aanvullende nota hebben bezorgd aan de verwerende partij (stuk 15 administratief dossier), waarin zij een repliek formuleren op de overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In deze nota herhalen zij dat hun woningen deel uitmaken van dezelfde historische huizenrij als het te slopen pand. Bij deze nota worden foto's van het straatbeeld gevoegd, met een simulatie van de toestand met het vergunde appartementsgebouw.

Hoewel de motiveringsplicht niet vereist dat de vergunningverlenende overheid punt per punt een antwoord formuleert op elk argument van de verzoekende partijen, dient uit de beslissing wel te kunnen worden afgeleid waarom hun argumentatie niet wordt bijgetreden.

De verzoekende partijen hebben in hun nota argumentatie bijgebracht die de conclusie van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar weerlegt, minstens ernstig in vraag stelt. Deze nota wordt niet vermeld in de bestreden beslissing en hieraan wordt op geen enkele manier tegemoet gekomen.

Gelet op de pertinente argumentatie van de verzoekende partijen, kan de letterlijke overname van de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar *in casu* niet beschouwd worden als een zorgvuldige en redelijke beoordeling.

5.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Temse, van artikel 2.1.2 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat het te slopen pand deel uitmaakt van 'een ensemble van waardevolle gebouwen'. De verzoekende partijen verwijzen naar het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 2 april 2014 en naar het feit dat het gebouw is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

1.1.

De verzoekende partijen voeren in een eerste onderdeel aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' niet afdoende heeft getoetst.

1.2.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij geen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kan inroepen om de in de omgeving bestaande toestand terzijde te schuiven.

Het zogenaamde beleid is op geen enkele wijze bekendgemaakt of tegenstelbaar. Bovendien is dit beleid tegenstrijdig met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Temse.

1.3.

In een derde onderdeel werpen de verzoekende partijen op dat het te slopen pand zich wel degelijk nog in een goede bouwfysische staat bevindt. De verwerende partij heeft hieromtrent geen rekening gehouden met de stukken die door de verzoekende partijen op de hoorzitting werden neergelegd.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is aangezien het geen betrekking heeft op de vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

3.1.-3.2.

Ondergeschikt antwoordt de tussenkomende partij op het eerste en tweede onderdeel dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op een zorgvuldige en afdoende gemotiveerde wijze is afgeweken van de andersluidende adviezen.

3.3.

De tussenkomende partij stelt omtrent het derde onderdeel dat de verwerende partij niet elk beroepsargument punt per punt dient te beantwoorden.

4.

De verzoekende partijen herhalen in hun toelichtende nota dat er – in tegenstelling tot wat de verwerende partij aangeeft – ter plaatse steeds een beleid is gevoerd dat gericht was op het behoud van de historische gevels.

De verzoekende partijen wijzen verder op het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en de beoordeling in het schorsingsarrest van 28 juli 2015 met nummer S/2015/0090.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 30 juni 2014 onontvankelijk verklaard.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas had ook de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed administratief beroep ingesteld tegen deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen, hetgeen door de verwerende partij wel ontvankelijk, doch ongegrond werd bevonden.

Met de bestreden beslissing heeft de verwerende partij derhalve enerzijds bepaalde administratieve beroepen onontvankelijk verklaard en anderzijds een stedenbouwkundige vergunning verleend.

Deze vaststelling doet geen afbreuk aan de beoordeling dat de vordering van de verzoekende partijen noodzakelijkerwijze beperkt dient te blijven tot de vraag of hun administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

Het tweede middel wordt 'ten overvloede' (*sic* verzoekschrift p. 12) opgeworpen en viseert de inhoudelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag naar aanleiding van het ontvankelijk verklaarde administratief beroepschrift van de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Het tweede middel is niet gericht tegen de onontvankelijkheidsbeslissing en wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten ten laste van de in het ongelijk gestelde partij. Naast het rolrecht, omvatten deze kosten in voorkomend geval het getuigengeld, de kosten en erelonen van het onderzoek van deskundigen en de kosten van de bekendmaking.

Artikel 33 DBRC-decreet voorziet niet in de mogelijkheid om een rechtsplegingsvergoeding ten laste te leggen.

De Raad kan derhalve niet ingaan op de vraag van de verzoekende partijen om de verwerende partij te veroordelen tot een rechtsplegingsvergoeding.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MICANA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 november 2014, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 30 juni 2014 onontvankelijk wordt verklaard.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 februari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH