

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0043 van 29 september 2015
in de zaak 1213/0444/A/2/0446

In zake: de heer **Jan MARTENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jacobsplein 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veronique ELSEMANS

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de vzw **ERFGOED HOOGSTRATEN**, met zetel te 2320 Hoogstraten,
Leemstraat 9b

vertegenwoordigd door:
de heer Frans HORSTEN

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 maart 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 24 september 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een woonhuis na het slopen van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2323 Wortel (Hoogstraten), Poeleinde 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 210Z2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 6 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Veronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij en de heer Frans HORSTEN die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De vzw ERFGOED HOOGSTRATEN verzoekt met een aangetekende brief van 16 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 27 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om de handtekening van de verzoekende partij tot tussenkomst of haar advocaat, de keuze van woonplaats, een inventaris van de toegevoegde overtuigingsstukken en de schriftelijke volmacht van de raadsman die geen advocaat is en een afschrift van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden over te maken aan de Raad.

De tussenkomende partij heeft de gevraagde stukken ingediend.

De tussenkomende partij is een procesbekwame vereniging in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 4° VCRO wiens collectieve belangen bedreigd of geschaad zijn. Uit de bijgevoegde stukken blijkt tevens dat zij over een duurzame en effectieve werking beschikt. De tussenkomende partij heeft als maatschappelijk doel de instandhouding, bescherming, ontsluiting, bestudering en valorisatie van het cultuurhistorisch, natuurhistorisch, materieel en immaterieel erfgoed van het kanton Hoogstraten. De tussenkomende partij kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

De verzoekende partij betwist in haar wederantwoordnota de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst omdat zij niet in kennis werd gesteld van de akte van de aanstelling van de organen en van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden.

Op de openbare zitting van 6 mei 2014 verklaart de verzoekende partij dat zij afstand doet van haar exceptie.

IV. FEITEN

1.

Op 1 augustus 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het bouwen van een woonhuis en een garage na het slopen van de bestaande woning. De verwerende partij heeft op 27 oktober 2011 het administratief beroep van de tussenkomende partij ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning geweigerd.

2.

Op 11 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“afbraak van een woning + bouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied met culturele historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De te slopen woning is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en ligt naast de als monument beschermde parochiekerk Sint-Jan Baptist, dat samen met het omringend kerkhof beschermd is als landschap.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 juni 2012 tot en met 23 juli 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de tussenkomende partij.

De stedelijke commissie bouwkundig erfgoed van de stad Hoogstraten brengt op 4 juli 2012 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 16 juli 2012 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en er als volgt wordt in omschreven:

IVr. 1. Woning uit XX b met inslag van nieuwe zakelijkheid. Rechth. volume onder overkragend plat dak met lagere annex tegen 1.zifgevel. Baksteenbouw in Noords verband; bovenverd. met omlopende bakstenen kordons en eindigend op gecementeerde fries. Rechth. muuropeningen met bewaard houtwerk en afgeschuinde faïencedorpels; op de begane grond omlopende vensterband met

gecementeerde hoekpenanten, Afsluiting van voortuintje met deels gecementeerde bakstenen hekjepljers waartussen een dubbele buisleuning.

...

(1) Dit gebouw is opgetrokken in een voor deze buurt vrij uitzonderlijke licht-modernistische stijl en wordt bij voorkeur bewaard. Het gebouw contrasteert mooi met de ernaast liggende als monument beschermde Parochiekerk Sint-Jan Baptist die in dezelfde periode o.l.v. S. Leurs werd gerestaureerd naar een preneogotische fase en die, na zware oorlogsschade in 1944, in de periode 1968-1972 een tweede grondige restauratie o.l.v. provinciaal architect N. Van de Velde onderging.

De historische gelijktijdigheid van verschillende bouwtranten wordt erdoor in het licht gezet. Een nieuw gebouw optrekken in een pseudohistoriserende stijl is daarenboven nefast voor perceptie van het beschermde monument. In de beschrijvende nota zijn er ook enkele voorbeelden opgenomen van andere gebouwen die ook modernistische kenmerken vertonen en in dezelfde periode gebouwd worden. De vergelijking aan de hand van de foto's daarvan toont enerzijds duidelijk aan dat de woning Poeleinde 1 van een uitzonderlijk puurheid getuigt (het plat dak, het zeer verzorgde metselwerkverband, de strakke volumes met de mooie verhoudingen van de schrijnwerkopeningen) en daarom -zeker gezien zijn locatie naast de kerk - verdient bewaard te blijven en anderzijds tonen de foto's ook aan dat dergelijke gebouwen zeker een nieuwe toekomst kunnen krijgen indien men ze herstelt en zelfs verbouwt, wat zeker mogelijk is.

(2) Zoals in ons eerder advies van 30 juni 2011 al aangegeven, kunnen mogelijke illegale en verkrotte en later bijgebouwde volumes uiteraard wel verwijderd worden - zij zijn niet de reden van opname in de vastgestelde inventaris - en wellicht zal dit al een deel van het probleem oplossen. Het bestaande gebouw is daarenboven veel kleiner dan het volume van het eventuele nieuwbouwproject. Hierdoor is de impact op het beschermde landschap en monument momenteel veel kleiner.

(3) De rechtsgevolgen voor opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed stellen onder andere dat voor gebouwen uit de vastgestelde lijst mag je afwijken van de normen rond energieprestatie en binnenklimaat, als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden, hier wordt in de beschrijvende nota blijkbaar geen rekening mee gehouden. Uiteraard kunnen er verbeteringswerken aan de woning uitgevoerd worden, de foto's van de bouwfysische toestand tonen vooral oppervlakkige gebreken. Een degelijke isolatie van het dak zou al een zeer grote impact hebben op de isolatiewaarden van het gebouw, maar andere bijkomende acties - bijvoorbeeld vernieuwen van het schrijnwerk - zijn zeker mogelijk.

Gelet op de bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel 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.

Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg uitdrukkelijk ongunstig.

Ons voorstel is het gebouw te laten screenen door bijvoorbeeld monumentenwacht en na te gaan welke problemen er juist zijn. Na ontmanteling van het gebouw, door wegnemen van alle ongepaste elementen en toevoegingen, kan dit pand wellicht een nieuwe toekomst krijgen. Hierbij kunnen bescheiden uitbreidingen wellicht mogelijk zijn, als vervanging van de nu storende niet-historische bijgebouwen.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 21 augustus 2012 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten verleent op 24 september 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout vastgesteld bij Koninklijk besluit van 30 september 1977.

Het goed ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

...

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

...

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in deel 1 van dit verslag vermeld K.B. van 28 december en de omzendbrief van 08 juli 1997, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

De aanvraag situeert zich niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

...

3. Decretale beoordelingselementen:

Aandachtspunten en criteria betrekking hebbende op:

➤ De functionele inpasbaarheid:

Functioneel past het gevraagde bouwwerk in de omgeving.

➤ De mobiliteitsimpact:

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

➤ De schaal:

Het gevraagde bouwwerk overtreft niet de normale schaal van dergelijke gebouwen.

➤ Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:

De aanvraag heeft geen invloed op ruimtegebruik en bouwdichtheid.

➤ Visueel-vormelijke elementen:

Visueel-vormelijk hebben de elementen een normaal hedendaags uitzicht.

➤ Cultuurhistorische aspecten:

Er zijn cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie, namelijk de ligging naast de beschermde Sint-Jan Baptist kerk en haar omgeving.

➤ Het bodemreliëf:

Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

➤ Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De genoemde aspecten zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Bestaande toestand in de omgeving:

De omgeving wordt overwegend gekenmerkt door een open bebouwing.

...

15. Evaluatie van de bezwaarschriften:

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend en bevat volgende elementen:

- *De woning is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Is een minder goed voorbeeld van nieuwe zakelijkheid in de regio Hoogstraten. Vergelijken met andere woningen die niet werden opgenomen in de inventaris doet hier niet ter zake;*
- *De fotomontage door de architect gevoegd bij het dossier is overtrokken, en de aangetoonde gebreken, zijn te wijten aan een gebrek aan normaal onderhoud, en kunnen eenvoudig hersteld worden;*
- *Samen met de beschermde kerk en haar omgeving vormt de woning een historisch waardevol straatbeeld;*
- *Is in strijd met het bestemmingsvoorschrift 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde';*
- *Deze redenering sluit aan bij de algemene conclusie van de deputatie over de eerdere aanvraag.*

Evaluatie van de elementen uit het bezwaarschrift:

Er kan niet akkoord gegaan worden met de elementen in het bezwaarschrift.

Het gebouw dateert van voor 1940, is oud, niet geïsoleerd, zonder spouw, versleten en zonder comfort (onfunctioneel). Een gebrek aan onderhoud kan niet verweten worden.

De bouwstijl die aangevraagd is, past in de omgeving en sluit aan bij het historisch karakter van de omgeving.

Gelet op de specifieke ligging van het nieuwe pand naast een beschermd monument blijft de impact minimaal; de omgeving wordt zelfs versterkt in haar uitzicht.

De impact van een nieuwbouw is vanuit ruimtelijk oogpunt op deze plaats aanvaardbaar.

CONCLUSIE:

De aanvraag wordt gunstig geëvalueerd om bovengenoemde redenen.

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 30 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 december 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 december 2012 maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, naar aanleiding van een ingediende nota van de verzoekende partij, die de onontvankelijkheid van het administratief beroep van de tussenkomende partij opwerpt, op 24 januari 2013 een aanvullend verslag op. Er was aan de tussenkomende partij gevraagd haar beslissing om in rechte te treden en haar statuten bij te brengen zodat haar hoedanigheid en haar collectief belang onderzocht kon worden. In het aanvullend verslag overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het administratief beroep van de tussenkomende partij ontvankelijk is en behoudt zij haar oorspronkelijke advies. Zij overweegt:

“ ...

Erfgoed Hoogstraten is een vereniging zonder winstoogmerk waarvan de statuten verschenen zijn in het Belgisch Staatsblad en bijgebracht in beroep. Het collectief belang betreft de instandhouding, bescherming, ontsluiting, bestudering en valorisatie van het cultuurhistorisch, natuurhistorisch, materieel en immaterieel erfgoed van het kanton Hoogstraten. De hier bedoelde sloop betreft een cultuurhistorisch waardevol pand.

Het verslag van de vergadering van 15.10.2012 waarin door de raad van bestuur van Erfgoed Hoogstraten werd beslist voorliggend beroep in te stellen, werd ondertekend door de twee bestuurders. De aanvrager beweert onterecht dat dit niet gebeurd is.

Het beroep van vzw Erfgoed Hoogstraten is dus ontvankelijk.

...

Na de hoorzitting van 17 december 2012 beslist de verwerende partij op 24 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Ontvankelijkheid:

Een afschrift van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd aangeplakt op 3 oktober 2012.

De poststempel van de aangetekende brief met het beroepschrift is gedateerd op 30 oktober 2012 en geldt als bewijs van verzending.

Beroeper is een procesbekwame vereniging en heeft de statuten van de vereniging op vraag van de deputatie toegevoegd. Erfgoed Hoogstraten is een vereniging zonder winstoogmerk waarvan het collectief belang de instandhouding, bescherming, ontsluiting, bestudering en valorisatie van het cultuurhistorisch, natuurhistorisch, materieel en immaterieel erfgoed van het kanton Hoogstraten.

Het verslag van de vergadering van 15.10.2012 waarin de raad van bestuur van Erfgoed Hoogstraten heeft beslist voorliggend beroep in te stellen, werd ondertekend door de bestuurders.

De vereiste documenten werden bijgebracht. Het beroep is ontvankelijk.

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft het bouwen van een woonhuis na het slopen van de bestaande bebouwing, een burgerwoning uit het interbellum.

De aanvraag paalt aan het beschermd landschap Sint-Jan-Baptistkerk (monument) en omringend kerkhof. De te slopen woning zelf is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Historiek:

Op 1.08.2011 werd de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk verleend voor het bouwen van een woonhuis en garage na slopen van de bestaande gebouwen. Door Erfgoed Hoogstraten werd hiertegen beroep ingesteld.

Op 27.10.2011 werd de stedenbouwkundige vergunning in beroep geweigerd door de deputatie, gekend PSTV-2011-0536.

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in CHE-gebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden

afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De deputatie besliste op 27 oktober 2011 de vergunning te weigeren omwille van de strijdigheid met de gewestplanbestemming. In woongebied met cultureel, historisch waardevol karakter wordt gestreefd naar het behoud van bestaande panden. De sloop van de woning met behoorlijke erfgoedwaarde is hiermee in strijd. Sindsdien zijn er hieromtrent geen gewijzigde wetgeving en inzichten om deze beslissing van deputatie te herzien,

Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO).

In casu gaat het om de sloop van een woning op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze inventaris geeft een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle sites. Het behoud ervan is minstens van lokaal belang. Het is tevens de bedoeling van de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed om omzichtig om te springen met bestaande panden met een bepaalde erfgoedwaarde en deze niet zonder meer te slopen.

Uit het verplicht ingewonnen advies van Onroerend Erfgoed blijkt de erfgoedwaarde van het pand uit het Interbellum. Voorgesteld wordt alle ongepaste elementen en toevoegingen weg te nemen zodat het pand een nieuwe toekomst kan krijgen. Hierbij zijn bescheiden uitbreidingen mogelijk, als vervanging van de nu storende niet-historische bijgebouwen. Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst mag men ook afwijken van de normen rond energieprestaties en binnenklimaat. Uiteraard kunnen er verbeteringswerken aan de woning uitgevoerd worden, aangezien de bouwfysische toestand nu vooral oppervlakkige gebreken toont. Er zijn dus zeker mogelijkheden, met inachtnaam van de zorgplicht.

De te slopen woning is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en paalt aan het beschermd monument Sint-Jan Baptistkerk dat samen met het omringend kerkhof beschermd is als landschap. Onroerend Erfgoed heeft over de aanvraag ongunstig advies uitgebracht omdat het 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 de gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Uit het ongunstig advies van de instanties voor onroerend erfgoed en van beroeper, de vzw erfgoed Hoogstraten, blijkt het historisch en cultureel belang van de betreffende woning. De typische woning uit de jaren 40 is samen met de beschermde kerk en haar

omgeving beeldbepalend voor de omgeving. Het slopen van deze woning heeft een negatieve impact op het straatbeeld en betekent een verschraling van de omgeving.

De woning bevindt zich nog in goede staat, de gebreken zijn te wijten aan een gebrekkig onderhoud. Nergens wordt de noodzaak tot sloop aangetoond. Renovatie dringt zich op. Er bestaan hiervoor voldoende mogelijkheden, gezien de opname in de inventaris. De sloop van de aanbouwen die geen erfgoedwaarde bevatten, is wel aanvaardbaar.

...

Algemene conclusie

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

Werden gehoord in zitting van 17 december 2012: de heer Jan Martens, vergunningsaanvrager, de heer Pieter Jongbloet, mandataris voor de vergunningsaanvrager, de heer Frans Horsten voor vzw Erfgoed Hoogstraten, beroeper.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 13 december 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (Beroepenbesluit), van artikel 4.7.21, §2, 3° VCRO en van artikel 4.7.25 VCRO.

In het tweede middel roept de verzoekende partij een schending in van artikel 4.7.23 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna formele motiveringswet).

Volgens de verzoekende partij diende de verwerende partij het administratief beroep van de tussenkomende partij onontvankelijk te verklaren. De tussenkomende partij moest immers, in graad van administratief beroep in haar beroepschrift, haar collectief belang omschrijven dat door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten bedreigd of geschaad zou zijn, hetgeen zij heeft nagelaten.

De verzoekende partij stelt dat zij nochtans op de hoorzitting van 17 december 2012 een nota heeft neergelegd waarin zij stelde dat het administratief beroep van de tussenkomende partij onontvankelijk is om de vermelde reden. Aangezien de verwerende partij niet antwoordt op de 'zienswijze' van de verzoekende partij, schendt de bestreden beslissing de in het tweede middel aangehaalde bepalingen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij naar aanleiding van het administratief beroep de statuten van de tussenkomende partij, de beslissing om in rechte te treden en de akte van de aanstelling van de bevoegde organen heeft opgevraagd en heeft ontvangen. Zij wijst er op dat in artikel 3 van de statuten het maatschappelijk doel van de tussenkomende partij wordt omschreven, en dat uit deze bepaling blijkt dat de tussenkomende partij een collectief belang nastreeft.

Volgens de verwerende partij wijst de tussenkomende partij in haar beroepschrift op haar statutaire doelstelling en verduidelijkt zij dat de woning deel uitmaakt van het bouwkundig erfgoed van Hoogstraten en dat zij met haar beroep de achteruitgang wil beletten van een historisch waardevol straatbeeld. Daarnaast heeft de verwerende partij geoordeeld dat de tussenkomende partij over een duurzame en effectieve werking beschikt.

Met betrekking tot het tweede middel stelt de verwerende partij dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan niet alle ter staving van het administratief beroep aangevoerde argumenten punt na punt moet beantwoorden. Om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsplicht volstaat het dat zij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

De nota die de verzoekende partij heeft neergelegd heeft zij wel degelijk onderzocht, zij heeft immers op 20 december 2012 de behandeling van het beroep verdaagd zodat de statuten en het collectief belang van de tussenkomende partij onderzocht konden worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft dan op 24 januari 2013 een aanvullend verslag uitgebracht dat werd overgenomen in de bestreden beslissing en waaruit blijkt dat het administratief beroep ontvankelijk was. De verwerende partij heeft zich uitdrukkelijk bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangesloten en de inhoud ervan tot zich genomen.

3.

De tussenkomende partij benadrukt dat zij 'per definitie' opgericht is voor het algemeen, collectief belang en dat dit tevens blijkt uit het feit dat zij administratief beroep heeft ingesteld waarin ze opkomt voor het behoud van de architecturaal historisch waardevolle woning waarvan de sloop gevraagd wordt.

4.

In haar wederantwoordnota roept de verzoekende partij vooreerst een bijkomend middel in dat bestaat uit de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel. Volgens de verzoekende partij was zij niet op de hoogte van het aanvullende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2013 en blijkt het bestaan van dit verslag niet uit de bestreden beslissing, noch blijkt dat de verwerende partij met dit aanvullend verslag rekening heeft gehouden.

Wat het eerste middel betreft betoogt de verzoekende partij dat het collectief belang van de tussenkomende partij kan blijken uit haar statuten, maar dit alleszins niet blijkt uit haar administratief beroepschrift, hetgeen nochtans verplicht is overeenkomstig artikel 1, §1, 3° van het Beroepenbesluit.

Wat het tweede middel betreft benadrukt de verzoekende partij dat nergens uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid wat de zienswijze is van de verwerende partij op haar kritiek aangaande een gebrekkige omschrijving van het collectief belang.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

In uitvoering van artikel 4.7.25 VCRO bepaalt artikel 1, §1, derde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (het Beroepenbesluit) dat de in artikel 4.7.21, §2, 3° VCRO bedoelde belanghebbenden, zoals de tussenkomende partij, in hun administratief beroepschrift een beschrijving moeten geven van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad. De verplichte beschrijving van de collectieve belangen is, overeenkomstig artikel 1, §1, vierde lid van het Beroepenbesluit, voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid van het beroepschrift.

Het wordt niet betwist dat de tussenkomende partij, die de indiener was van het administratieve beroep bij de verwerende partij, zich beroept op haar hoedanigheid van procesbekwame vereniging die optreedt namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad om het administratief beroep in te stellen. In haar administratief beroepschrift verwijst zij immers uitdrukkelijk naar de doelstellingen van haar VZW, en drukt zij haar bezorgdheid uit voor het behoud van het Vlaamse architecturaal erfgoed nadat zij de erfgoedwaarde van de woning beschrijft en toetst aan de ligging ervan in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en aan de ligging in de nabijheid van de als monument beschermde kerk die samen met het kerkhof tevens beschermd is als landschap.

Artikel 1, §2, vierde lid van het Beroepenbesluit bepaalt:

“Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.”

Artikel 1, §2, laatste lid van het Beroepenbesluit stelt:

“Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.”

Uit deze bepalingen volgt dat een procesbekwame vereniging die voorhoudt dat haar collectieve belangen door de bestreden beslissing worden bedreigd of geschaad zijn, op straffe van onontvankelijkheid in haar beroepschrift een beschrijving dient te geven van haar collectieve belangen en bij haar verzoekschrift, eveneens op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van haar statuten dient te voegen. Voor het voegen van de statuten is evenwel een regularisatiemogelijkheid voorzien zodat de statuten ook later aan het dossier kunnen toegevoegd worden.

1.2

Uit het voor de Raad neergelegde administratief dossier blijkt dat de verwerende partij op 5 november 2012 aan de huidige tussenkomende partij, zijnde de verzoekende partij in graad van administratief beroep, heeft gevraagd om haar statuten en de akte van de aanstelling van haar organen bij te brengen. Uit de stukken aanwezig in het administratief dossier blijkt dat de tussenkomende partij daaraan tijdig, gelet op het binnenkomen van deze stukken bij de verwerende partij op 9 november 2012, gevolg heeft gegeven.

Uit het administratief dossier blijkt tevens dat, naar aanleiding van de hoorzitting op 17 december 2012, de behandeling van het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag zodat de statuten van de vzw en het collectief belang zouden kunnen worden onderzocht. De verzoekende partij had immers op de hoorzitting van 17 december 2012 een nota neergelegd waarin het belang en de hoedanigheid van de beroeper werd betwist.

In zijn aanvullend verslag van 24 januari 2013, overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het beroep van de vzw Erfgoed Hoogstraten ontvankelijk is.

1.3

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij met betrekking tot het belang en de hoedanigheid van de tussenkomende partij als volgt:

“Beroeper is een procesbekwame vereniging en heeft de statuten van de vereniging op vraag van de deputatie toegevoegd. Erfgoed Hoogstraten is een vereniging zonder winstoogmerk waarvan het collectief belang de instandhouding, bescherming, ontsluiting, bestudering en valorisatie van het cultuurhistorisch, natuurhistorisch, materieel en immaterieel erfgoed van het kanton Hoogstraten.

Het verslag van de vergadering van 15.10.2012 waarin de raad van bestuur van Erfgoed Hoogstraten heeft beslist voorliggend beroep in te stellen, werd ondertekend door de bestuurders.

De vereiste documenten werden bijgebracht. Het beroep is ontvankelijk.”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij verwijst naar de statuten van de tussenkomende partij waarin het maatschappelijk doel in artikel 3 als volgt wordt omschreven:

“De vereniging heeft tot doel instandhouding, bescherming, ontsluiting, bestudering en valorisatie van het cultuurhistorisch, natuurhistorisch, materieel en immaterieel erfgoed van het kanton Hoogstraten.”

De verzoekende partij geeft zelf in haar wederantwoordnota aan dat het collectieve belang van de tussenkomende partij in haar statuten beschreven staat, maar dit zulks niet voldoende is en ook in het administratieve beroepschrift dient te worden verduidelijkt.

Zoals reeds gesteld onder randnummer 1.1 verwijst de tussenkomende partij in haar administratief beroepschrift van 29 oktober 2012 naar haar maatschappelijk doel zoals dit uiteengezet is in haar statuten om administratief beroep aan te tekenen. Daarnaast verwijst zij naar de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en stelt zij dat de woning één van de best bewaarde voorbeelden van de nieuwe zakelijkheid in de regio Hoogstraten en Antwerpen is, om de erfgoedwaarde die zij statutair wenst te beschermen, te verduidelijken.

1.4

Uit het voorgaande volgt dat niet ernstig kan voorgehouden worden dat artikel 1, §1, derde lid van het Beroepenbesluit geschonden is. De tussenkomenende partij verduidelijkt in de administratieve beroepsprocedure op een voldoende wijze waaruit haar collectief belang dat zij nastreeft, bestaat.

Artikel 1, §1, derde lid van het Beroepenbesluit weert loutere 'pro-formaberoepen' die geen concrete beschrijving geven van het collectieve belang. De verplichting om in het beroepschrift het belang te 'beschrijven', mag niet overdreven formalistisch worden beoordeeld. Als ontvankelijkheidsvereiste stelt die verplichting een drempel in op de toegang van de in artikel 4.7.21, §2 VCRO bepaalde belanghebbenden, onder wie de in punt 3° bedoelde procesbekwame verenigingen, tot de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie.

Dat het administratief beroep bij de deputatie ook voor derden-belanghebbenden openstaat, heeft de decreetgever als een belangrijk principiële uitgangspunt gezien van artikel 4.7.21, §2 VCRO. Een al te restrictieve beoordeling van de bezwaren of grieven die in een administratief beroepschrift bij de deputatie worden aangevoerd, doet afbreuk aan of is onverzoenbaar met het effectieve recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure die de decreetgever met artikel 4.7.21, §2 VCRO heeft willen waarborgen.

Het eerste middel is ongegrond.

2.

In zoverre de verzoekende partij in haar tweede middel betoogt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing artikel 4.7.23 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet schendt, oordeelt de Raad dat dit middel eveneens ongegrond is.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ingevolge het devolutieve karakter van het administratief beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle aangevoerde middelen of argumenten uit de nota van de verzoekende partij rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om het administratief beroep van de tussenkomenende partij ontvankelijk te verklaren, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

De Raad heeft bij de bespreking van het eerste middel reeds de beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot de ontvankelijkheid van het administratief beroep geciteerd, en geoordeeld dat zij het administratief beroep van de tussenkomenende partij op een correcte wijze

heeft onderzocht en ontvankelijk heeft verklaard. De Raad heeft tevens geoordeeld dat uit het administratief beroepschrift en uit de statuten wel degelijk blijkt dat de tussenkomende partij haar collectief belang voldoende heeft uiteengezet in de administratieve beroepsprocedure. De verzoekende partij kent trouwens de motieven die hebben geleid tot de ontvankelijkheid van het administratief beroep, waarbij het herhaald weze dat het niet is vereist dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan elk argument uit de nota van de huidige verzoekende partij punt na punt weerlegt.

Het tweede middel is ongegrond.

3.

In haar wederantwoordnota voert de verzoekende partij in een ‘bijkomend middel’ aan dat zij geen kennis had van het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2013 en dat de verwerende partij dit aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2013 niet bij haar beoordeling heeft betrokken.

Middelen moeten in principe in het inleidend verzoekschrift ontwikkeld worden, tenzij de grondslag ervan pas later aan het licht is gekomen. De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk verwijst naar het aanvullend verslag van 24 januari 2013. De Raad merkt ook op dat noch uit het inleidend verzoekschrift, noch uit de stukkenbundel van de verzoekende partij blijkt dat zij reeds kennis had gekregen van het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op het ogenblik van het opstellen van haar verzoekschrift.

Waar de verzoekende partij derhalve in principe op ontvankelijke wijze een bijkomend middel kon ontwikkelen in haar wederantwoordnota, moet echter vastgesteld worden dat zij geen belang heeft om dit middel te ontwikkelen aangezien dit haar geen nuttig voordeel kan opleveren.

In het aanvullend verslag van 24 januari 2013, dat werd opgemaakt omdat de verwerende partij het beroep verdaagde, overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot het belang en de ontvankelijkheid:

“Erfgoed Hoogstraten is een vereniging zonder winstoogmerk waarvan de statuten verschenen zijn in het Belgisch Staatsblad en bijgebracht in beroep. Het collectief belang betreft de instandhouding, bescherming, ontsluiting, bestudering en valorisatie van het cultuurhistorisch, natuurhistorisch, materieel en immaterieel erfgoed van het kanton Hoogstraten. De hier bedoelde sloop betreft een cultuurhistorisch pand.

Het verslag van de vergadering van 15.10.2012 waarin de raad van bestuur van Erfgoed Hoogstraten heeft beslist voorliggend beroep in te stellen, werd ondertekend door de bestuurders. De aanvrager beweert onterecht dat dit niet gebeurd is.

Het beroep van vzw Erfgoed Hoogstraten is dus ontvankelijk.”

Bij de beoordeling van het eerste middel heeft de Raad reeds vastgesteld dat de huidige tussenkomende partij haar statuten reeds vóór het verdagen van het administratief beroep op de hoorzitting van 17 december 2012, én zelfs vóór het eerste verslag van 13 december 2012 heeft bijgebracht. De stukken werden dan ook niet bijgebracht naar aanleiding van het aanvullend verslag, maar naar aanleiding van een brief van de verwerende partij van 5 november 2012 waarin overeenkomstig artikel 1, §2, laatste lid van het Beroepenbesluit werd verzocht om de statuten en de akte van de aanstelling van haar organen bij te brengen.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing met betrekking tot het ingesteld administratief beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Hoewel de verwerende partij in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk verwijst naar dit aanvullend verslag van 24 januari 2013 (enkel naar het basisverslag van 13 december 2012) moet vastgesteld worden dat de verwerende partij de motivering uit het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel expliciet en letterlijk heeft overgenomen. De verzoekende partij kan dan ook niet voorhouden dat de verwerende partij het aanvullend verslag niet bij haar beoordeling heeft betrokken.

De verzoekende partij blijft in gebreke duidelijk te maken op welke wijze haar belangen geschaad worden door het niet-expliciet aansluiten bij dit aanvullend verslag.

De verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij het aanvoeren van de door haar aangeklaagde onregelmatigheid betreffende het ontbreken van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing.

Het vernietigingsmotief op grond van de aangeklaagde onregelmatigheid zou enkel noodzaken tot het uitdrukkelijk opnemen in de herstelbeslissing van een verwijzing naar het aanvullend verslag van 24 januari 2013 en het zich daarbij aansluiten.

De verzoekende partij heeft dan ook geen belang bij het aanvoeren van het 'bijkomende' middel, omdat dit haar geen nut of voordeel kan opleveren.

B. Derde middel

1.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, artikel 4.3.4 VCRO, artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), en van het redelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij is de aanvraag wel degelijk in overeenstemming met de gewestplanbestemming "woongebied met culturele, historische of esthetische waarde". Zij stelt dat in deze gebieden de wijziging van de bestaande toestand overeenkomstig artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit onderworpen wordt aan bijzondere voorwaarden en afgetoetst aan de wenselijkheid van het behoud en meer bepaald van de beeldbepalende elementen.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid de precieze en concrete omstandigheden van het te vergunnen project heeft beoordeeld. Zij stelt dat de bouwstijl van de te bouwen woning, zoals uit de toelichtende nota bij de aanvraag blijkt, perfect aansluit bij de omgeving en tevens past bij het historische karakter van de omgeving.

De verwerende partij gaat volgens de verzoekende partij volledig voorbij aan de vervallen toestand van de te slopen woning en zij verwijst hiervoor naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 september 2012, naar de foto's en de toelichtende nota bij de aanvraag. De te slopen woning kan volgens de verzoekende partij onmogelijk worden aangepast aan de EPB-normen, meer bepaald het voorzien van isolatie in de gevels, het dak en de vloeren zou niet mogelijk zijn wegens de beperkte afmetingen.

Volgens de verzoekende partij is trouwens van de oorspronkelijke bouwstijl niet veel overgebleven aangezien de dakranden werden bekleed met pvc planchetten, er voorzetrolluiken werden geplaatst en een veranda werd aangebouwd. Tevens zouden een aantal waardevolle binneninrichtingen verdwenen zijn, zoals de deuren en de schoorsteenmantels.

Gelet op het geheel van deze omstandigheden is de verzoekende partij van oordeel dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen wordt aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Zij verwijst naar het negatieve advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 16 juli 2012, alsook naar hetgeen zij in de bestreden beslissing heeft overwogen. Zo oordeelde zij dat de sloopvergunning werd geweigerd omwille van de negatieve impact op het straatbeeld en de verschraling van de omgeving. De verwerende partij voelde zich in deze gesteund door het negatieve advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed om te besluiten dat het behoud van de woning meer wenselijk wordt geacht dan de sloop ervan.

In zoverre de verzoekende partij stelt dat de bestaande woning niet aan de huidige EPB-normen kan voldoen, wijst de verwerende partij op haar overweging in de bestreden beslissing waaruit blijkt dat voor gebouwen die voorkomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed men mag afwijken van deze normen.

Ten slotte wijst de verwerende partij er op dat zij als orgaan van het actief bestuur, ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep, niet gebonden is door de vaststellingen uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoogstraten.

3.

De tussenkomende partij benadrukt dat in woongebied met culturele, historische of esthetische waarde wordt gestreefd naar het behoud van de bestaande gebouwen. Volgens de verzoekende partij zijn de gebreken waarnaar de verzoekende partij verwijst om de slechte toestand van de woning te duiden, te wijten aan een gebrek aan normaal onderhoud en zijn ze eenvoudig te herstellen.

4.

De verzoekende partij wijst er nogmaals op dat de bestaande woning zich in een vervallen toestand bevindt en dat de verwerende partij in alle redelijkheid de aanvraag niet kon weigeren. Door de concrete omstandigheden niet in rekening te nemen schendt de verwerende partij de aangehaalde bepalingen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde project (slopen van een bestaand gebouw en oprichting van een woonhuis):

- a) gelegen is binnen een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE),
- b) paalt aan een beschermd monument, de Sint-Jan-Baptistkerk, die samen met het omringende kerkhof deel uitmaken van een beschermd landschap,
- c) en dat de te slopen woning opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag werd geweigerd omwille van volgende redenen:

- de aanvraag is niet overeenstemming met de planologische bestemming omdat in een woongebied CHE gestreefd wordt naar het behoud van bestaande panden en de sloop van de woning met behoorlijke erfgoedwaarde daarmee in strijd is,
- uit het verplicht in te winnen advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de vastgestelde erfgoedwaarde (art. 4.3.4 VCRO)
- het historisch en cultureel belang van de te slopen woning, die samen met de beschermde kerk en haar omgeving beeldbepalend is voor de omgeving. Het slopen van de woning heeft een negatieve impact op het straatbeeld en betekent een verschraling van de omgeving.

De verzoekende partij betwist in essentie dat de verwerende partij de strijdigheid met de gewestplanbestemming heeft vastgesteld. Zij oordeelt dat de verzuchting naar het behoud van de woning, zelfs al is deze opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, moet afgetoetst worden aan de precieze en concrete omstandigheden van het te vergunnen project. De te slopen woning bevindt zich volgens de verzoekende partij in een te vervallen toestand, wat volgens haar voldoende aangetoond is in de toelichtende nota bij de aanvraag en de aldaar toegevoegde foto's. Verder benadrukt zij dat de nieuw te bouwen woning wel degelijk past in de omgeving en aansluit bij het historisch karakter van de omgeving, waarvoor zij tevens verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 september 2012.

2.

2.1

Uit het hierboven geschetste standpunt van de verzoekende partij, in synthese weergegeven onder de standpunten van de partijen, blijkt dat de verzoekende partij kritiek heeft op het eerste en het derde weigeringsmotief van de verwerende partij, met name op het planologisch weigeringsmotief en het motief inzake de goede ruimtelijke ordening, gesteund op de culturele en historische aspecten van de in de omgeving bestaande toestand.

2.2

Het motief dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de vastgestelde erfgoedwaarde, wat blijkt uit het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, is eveneens een determinerend weigeringsmotief dat volstaat om de gevraagde vergunning te weigeren.

De verzoekende partij uit echter in haar inleidend verzoekschrift slechts de kritiek dat de bestreden beslissing volledig voorbijgaat aan de vervallen toestand van het gebouw, waarbij ze verwijst naar foto's, het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en de veranderingen en verbouwingen die in de loop der jaren aan het gebouw zijn gebeurd. Zij besluit dat de bestreden beslissing ten onrechte oordeelt dat de woning zich nog in goede staat bevindt en dat de gebreken te wijten zijn aan een gebrekkig onderhoud.

Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed zelf betreft zij evenwel niet rechtstreeks bij haar kritiek.

2.3

De verzoekende partij betwist niet dat er verplicht advies diende gevraagd te worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed (ondermeer omwille van de opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed). De verzoekende partij kent dit advies aangezien het werd opgenomen in de collegebeslissing van 24 september 2012.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing als volgt naar dit verplicht in te winnen (negatieve) advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed waaruit blijkt dat de gebrekkige toestand van de bestaande woning slechts oppervlakkig is, en te wijten is aan een gebrekkig onderhoud:

“Uit het verplicht ingewonnen advies van Onroerend Erfgoed blijkt de erfgoedwaarde van het pand uit het Interbellum. Voorgesteld wordt alle ongepaste elementen en toevoegingen weg te nemen zodat het pand een nieuwe toekomst kan krijgen. Hierbij zijn bescheiden uitbreidingen mogelijk, als vervanging van de nu storende niet-historische bijgebouwen. Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst mag men ook afwijken van de normen rond energieprestaties en binnenklimaat. Uiteraard kunnen er verbeteringswerken aan de woning uitgevoerd worden, aangezien de bouwfysische toestand nu vooral oppervlakkige gebreken toont. Er zijn dus zeker mogelijkheden, met inachtnaam van de zorgplicht”

Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed stelt in het bijzonder:

“

(2) Zoals in ons eerder advies van 30 juni 2011 al aangegeven, kunnen mogelijke illegale en verkrotte en later bijgebouwde volumes uiteraard wel verwijderd worden - zij zijn niet de reden van opname in de vastgestelde inventaris - en wellicht zal dit al een deel van het probleem oplossen. Het bestaande gebouw is daarenboven veel kleiner dan het volume van het eventuele nieuwbouwproject. Hierdoor is de impact op het beschermde landschap en monument momenteel veel kleiner.

(3) De rechtsgevolgen voor opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed stellen onder andere dat voor gebouwen uit de vastgestelde lijst mag je afwijken van de normen rond energieprestatie en binnenklimaat, als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden, hier wordt in de beschrijvende nota blijkbaar geen rekening mee gehouden. Uiteraard kunnen er verbeteringswerken aan de woning uitgevoerd worden, de foto's van de bouwfysische toestand tonen vooral oppervlakkige gebreken. Een degelijke isolatie van het dak zou al een zeer grote impact hebben op de isolatiewaarden van het gebouw, maar andere bijkomende acties - bijvoorbeeld vernieuwen van het schrijnwerk - zijn zeker mogelijk. Gelet op de bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel 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.”

In zover de verzoekende partij verwijst naar het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 24 september 2012 waar dit stelt dat het gebouw oud, versleten, zonder comfort is en een gebrek aan onderhoud niet kan verweten worden, dient gewezen te worden op artikel 4.7.21, §1 VCRO en de devolutieve werking van het administratieve beroep. De verwerende partij beoordeelt de aanvraag opnieuw naar legaliteit en opportuniteit.

De foto's die de verzoekende partij bijbrengt om het verval aan te tonen, wijzen eerder op kleine gebreken op basis waarvan het niet kennelijk onredelijk is om te oordelen dat de sloop hierdoor niet gerechtvaardigd kan worden. Verder verwijst de verzoekende partij wel naar haar 'toelichtende nota bij de aanvraag', maar geeft zij daar geen verdere verduidelijking van.

Dat de woning in de loop der jaren zodanig zou zijn verbouwd en aangetast dat er van de oorspronkelijke bouwstijl niet veel is overgebleven is een stelling van de verzoekende partij die lijnrecht ingaat tegen de vaststellingen van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het Agentschap wijst er juist op dat een aantal illegale bijgebouwde volumes wel degelijk kunnen verwijderd worden, dat er kan afgeweken worden van de EPB-regelgeving en dat er bepaalde verbeteringswerken (zoals isolatie aan het dak) kunnen uitgevoerd worden.

De verzoekende partij gaat echter op deze standpunten van het advies niet concreet in maar beweert louter het tegendeel.

De vaststelling in de bestreden beslissing dat er verschillende mogelijkheden tot renovatie bestaan, dat er afwijkingen bestaan inzake de EBP-regelgeving, dat de sloop van de aanbouwen die geen erfgoedwaarden bezitten aanvaardbaar is, is in het licht van het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed niet onjuist of kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij, die het betreffende advies van Onroerend Erfgoed niet concreet bij haar kritieken betreft, toont dan ook niet aan dat het weigeringsmotief inzake de onwenselijkheid in het licht van doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden, met verwijzing naar artikel 4.3.4 VCRO, geen afdoende motivering kan vormen voor de bestreden beslissing.

3.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart. Iedere verdere kritiek op de bestreden beslissing (motivering inzake het planologisch motief en de goede ruimtelijke ordening) is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overtuigend motief.

Het middel kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw ERFGOED HOOGSTRATEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS