

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0763 van 8 maart 2016  
in de zaak 1112/0502/A/6/0452

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim MERTENS  
kantoor houdende te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:




*verwerende partij*



---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 maart 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 18 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  van 20 september 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te  en met als kadastrale omschrijving .

### 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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 september 2012 in de eerste kamer, waar de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 30 november 2015 heeft de voorzitter van de zesde kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare zitting van 21 januari 2016.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEBRUERS die *loco* advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de verzoekende partij en de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

### III. FEITEN

Op 26 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het slopen van een woning*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

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 woning is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 7 september 2011 een ongunstig advies uit, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

“... ”

*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:*

*Langgestrekte hoeve, uit XX a, met ordonnantie: woonhuis-stal-aangebouwde varkensstal. Drie trav. onder zadeldak (nok loodrecht op de straat, Vlaamse pannen), en één trav. onder lessenaarsdak. Stijlen regelwerk met witgekalkte, lemen vullingen op gepikte plint met bakstenen stoel. Gepikte stijlen (zes), een hoekstijlschoor in de eerste trav. en een tussenstijlschoor in de derde trav. tegen*

*de vijfde tussenstijl. Vernieuwde vensters, een woonhuisdeur en een staldeur, gekoppeld aan een venstertje, en een laag poortje.*

*De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen en geeft een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle sites op het moment van de inventarisatie. Veel opgenomen items zijn referentiesites en overstijgen de middelmaat van de Vlaamse bebouwing of het behoud ervan is minstens van lokaal belang.*

*Het goed in kwestie beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen. De aanvraag tot sloop wordt niet gemotiveerd.*

*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.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 20 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert de beslissing als volgt:

*“ ...*

*Gelet op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed waarvan volgende stellingen door het college worden bekrachtigd:*

*Behoud van de in de inventaris opgenomen items zijn minstens van lokaal belang, waarbij dit goed nog steeds beantwoordt aan de beschrijving waarmee het werd opgenomen;*

*De aanvraag tot sloop wordt niet gemotiveerd;*

*Het goed bezit voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak;*

*Door de sloop zou een deel van het gemeentelijk bouwkundig erfgoed onherroepelijk verloren gaan;*

*Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gemeentelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp tot afbraak niet bestaanbaar is met de visie van behoud en opwaardering van bouwkundig erfgoed;*

*...”*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 4 november 2011 werd een proces-verbaal opgemaakt voor het slopen van de woning zonder stedenbouwkundige vergunning. Er is vastgesteld dat er momenteel nog enkele binnenmuren overeind staan en een klein deel van de voorgevel. Voor het overige is de constructie volledig afgebroken.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 december 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 december 2011 beslist de verwerende partij op 18 januari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing in hoofdzaak als volgt:

“ ...

Overwegende dat de hoeve gelegen is in de woonwijk [REDACTED];  
dat de bebouwing langs de [REDACTED] uit een bebouwing bestaat van na de jaren '60 én een oudere bebouwing voornamelijk hoeven;  
dat aan de hand van de bijgebrachte foto's blijkt dat de typologie van de vakwerkhoeve, zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, in de loop der jaren bijna ongewijzigd gebleven is;  
dat de woning nog steeds een langgestrekte vakwerkhoeve betreft, een woonhuis-stal met zadeldak (nok loodrecht op de straat, Vlaamse pannen) en een aangebouwde stal met lessenaarsdak;

Overwegende dat op het links aanpalend perceel zich een gelijkaardig bescheiden bouwvolume bevindt; dat het een gerenoveerde oude hoevewoning betreft;  
dat op het rechts aanpalend perceel zich een recent opgerichte woning situeert bestaande uit 1 bouwlaag met zadeldak;

Overwegende dat ter plaatse vastgesteld is dat de hoeve reeds gesloopt is;  
dat op 4 november 2011 een proces-verbaal van bouwinbreuk opgemaakt is door het agentschap Inspectie RWO;

Overwegende dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt een afbraak van een constructie enkel kan worden verantwoord indien de constructie in zeer slechte bouwfysische toestand is en/of omwille van een nieuwbouw- of verkavelingsproject;  
dat de aanvrager geen stabiliteitsstudie bijgebracht heeft die zou aantonen dat de constructie verkrot is en een gevaar zou vormen voor de omwonenden;  
dat het verkrottingsbegrip in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gedefinieerd wordt als 'het niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit';  
dat hiermee bedoeld wordt dat een gebouw als verkrot te beschouwen is indien de stabiliteit van het gebouw 'fundamenteel' in het gedrang gebracht is;  
dat aan de hand van de bijgebrachte foto's blijkt dat de gevels (barsten leem-metselwerkopvulling,...) en het dak (nok doorbuigend,...) van de hoeve bouwtechnische gebreken vertonen maar niet dat de constructie ingestort of verkrot is;

Overwegende dat de hoeve in voorliggende aanvraag niet het enige vakwerkgebouw langs de [REDACTED] en in de woonwijk is; dat zo o.a. ook vakwerkhoeves gesitueerd zijn langs [REDACTED],...; dat een deel van de hoeves ook opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de hoeve reeds lang in de omgeving vergroeid is;  
dat de hoeve ruimtelijk aansluit bij de hoeve op het links aanpalend perceel en bij de wit bepleisterde hoevewoning aan de overzijde van de straat;  
dat door het slopen van de hoeve een deel van de beeldwaarde ervan in het straatbeeld verloren gaat;

Overwegende dat het advies van Onroerend Erfgoed ongunstig is;

Overwegende dat de hoeve niet mag gesloopt worden omwille van de cultuur-historische waarde van het vakwerkgebouw en de verbondenheid van de hoeve met zijn omgeving;  
dat de hoeve qua technische voorzieningen aangepast kan worden aan de noden van een hedendaags gezin;  
dat de hoeve hedendaags verbouwd en/of uitgebreid kan worden mits er rekening gehouden wordt met de intrinsieke kwaliteiten van de vakwerkstructuur;

Overwegende dat beroeper tijdens de hoorzitting van 13/12/2011 gevraagd heeft om een bijkomende verantwoordingsnota bij te brengen;

dat deze verantwoordingsnota op 23/12/2011 werd gefaxt en op 02/02/2012 per brief is ontvangen;

dat de nota luidt als volgt:

‘...Aansluitend op de zitting van 13.12.11, en ter completering van het eerder overgemaakte schrijven d.d. 24.10 .11. waarbij administratief beroep, laat ik U aangehecht kopie geworden van het schrijven d.d. 23.12.11 van architect [REDACTED] ([REDACTED]).

De inhoud van het betreffende schrijven wordt bij deze hernomen. Volgende bijkomende bemerkingen :

Architect [REDACTED] stelt (zeer terecht) dat de stabiliteit van de betreffende constructie problematisch was. Ten bewijze waarvan de gedeeltelijke instorting van het lessenaarsdak, zoals te zien op de foto's die zich in het dossier bevinden ..

Tenslotte mag namens cliënt opmerken dat ingevolge de door derden (na-oorlogse) ondoordacht uitgevoerde restauratiewerken, de hoeve vrijwel alle kenmerken die zij verondersteld werd te hebben, en waarvoor zij werd opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, de facto verloren heeft.

De cultuurhistorische waarde was ver zoek. Het onroerend goed oversteeg, zelfs in perfect onderhouden staat, in geen enkel geval de middelmaat van een vergelijkbare langgestrekte hoeve.

Cliënt ging voorbarig over tot sloping en betreurt dit ten zeerste.

Hoewel irrelevant ter beoordeling van het administratief beroep, verzoek ik U toch even stil te staan bij de mogelijke gevolgen voor cliënt, zowel praktisch (c.q. heropbouw) als juridisch (c.q. bouwmisdrijf), indien de Deputatie een sloping zou weigeren ....

Het mag duidelijk zijn dat cliënt met de sloping nooit de bedoeling gehad heeft om wie dan ook voor een voldongen feit te plaatsen...’

dat het schrijven d.d. 23.12.11 van architect [REDACTED] ([REDACTED]) luidt als volgt:

‘Met dit schrijven bevestigen wij dat de heer [REDACTED] ons enige tijd geleden gecontacteerd heeft inzake het bovenvermelde goed.

Aangezien hij een sloopaanvraag ingediend had bij de gemeente [REDACTED] en omdat het goed volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied heeft hij ons bureau de opdracht gegeven om op dit terrein een ontwerp te maken voor een moderne eengezinswoning.

Met dit ontwerp is nog niet gestart omdat dit goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De heer [REDACTED] was er echter van overtuigd dat hij een sloopvergunning zou krijgen voor dit pand.

Het hoevetje met bijhorende varkensstal had volgens ons een te beperkt waarde om te handhaven.

De omvang van het hoevetje enerzijds en de heel kleine woonvertrekken anderzijds beperkten de mogelijkheden om er een comfortabele eengezinswoning van te maken.

Bovendien was de stabiliteit van de betreffende constructie problematisch.

De toestand van de hoeve was dusdanig dat in alle redelijkheid gesteld kan worden dat een verantwoorde, binnen redelijk budget passende restauratie, nooit het comfort kan garanderen aan de alsmaar strenger wordende normen inzake isolatie en energieverbruik.

Als men in alle redelijkheid het behoud van dit ‘erfgoed’ moet afwegen tegen het bouwen van een degelijke, comfortabele, energiezuinige, eengezinswoning is voor ons de laatste optie een logische keuze.

Met dit schrijven wensen wij bij te dragen om de Bestendige deputatie van de provincie Limburg te overtuigen van de redelijkheid om het slopen te vergunnen.’

*Overwegende dat de bijkomende verantwoordingsnota geen extra foto's van het pand bevat;  
dat de bouwfysische toestand van het pand door de vergunningverlenende instantie enkel kan beoordeeld worden aan de hand van de foto's zoals gevoegd bij het oorspronkelijke aanvraagdossier;*

*Overwegende dat artikel 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bepaalt dat de foto's de actuele staat van de te slopen constructie moeten weergeven;*

*Overwegende dat voormelde beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gehandhaafd blijft; dat bijkomend is te stellen dat de aanvraag onvolledig is wat betreft de dossiersamenstelling;  
dat bij de aanvraag geen plan is gevoegd dat de wijze van afwerking van het terrein en de toestand na het slopen weergeeft;*

*Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden;  
dat de vergunning niet kan worden verleend;  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 17 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de aangehaalde rechtsregels geschonden zijn doordat de aanvraag geweigerd wordt op grond van het motief dat de aanvraag onvolledig zou zijn, met name dat bij de aanvraag geen plan werd gevoegd dat de wijze van afwerking van het terrein en de toestand na het slopen weergeeft en dat er geen extra foto's van het pand werden gevoegd. Bovendien wijst zij erop dat de verwerende partij niet motiveert in hoeverre de ontbrekende plannen en foto's dan wel essentieel zouden zijn voor het beoordelen van de aanvraag.

2.

De verwerende partij stelt dat het plan dat de wijze van afwerking van het terrein en de toestand na het slopen weergeeft, niet is opgenomen in het aanvraagdossier. Dit wordt door de verzoekende partij ook niet betwist.

Verder voert de verwerende partij aan dat de verzoekende partij niet gelijktijdig de schending van de formele en materiële motiveringsplicht kan opwerpen. Aangezien uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing kent, kan zij de schending van de formele motiveringsplicht dan ook niet dienstig inroepen.

Tot slot wijst de verwerende partij erop dat het motief dat het aanvraagdossier onvolledig is slechts een bijkomend motief is en derhalve geen determinerend motief om de vergunning te weigeren.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het eerste middel dient te worden begrepen als zijnde o.m. gebaseerd op de schending van de formele motiveringsplicht en niet op de schending van de materiële motiveringsplicht. Verder dupliceert de verzoekende partij dat het al dan niet determinerend karakter van een weigeringsmotief geen afbreuk doet aan de formele motiveringsplicht. De verzoekende partij kan niet opmaken waarom de plannen en foto's essentieel waren voor de verwerende partij om de aanvraag terdege te beoordelen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat er geen plan is toegevoegd aan het aanvraagdossier dat de wijze van afwerking van het terrein en de toestand na het slopen weergeeft. Ook vermeldt de bestreden beslissing dat de bijkomende verantwoordingsnota die na de hoorzitting werd overgemaakt, geen extra foto's van het pand bevat en dat de bouwfysische toestand dus aan de hand van de foto's van het oorspronkelijke aanvraagdossier wordt beoordeeld.

De verzoekende partij betwist deze vaststelling niet, zij stelt enkel dat niet gemotiveerd is waarom de verwerende partij dit plan en deze foto's nodig heeft.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning weigert op grond van de volgende motieven:

- De hoeve is reeds lang in de omgeving vergroeid en door het slopen van de hoeve gaat de beeldwaarde van het straatbeeld verloren;
- Het verlies van de cultuur-historische waarde van het vakwerkgebouw en de verbondenheid van de hoeve met zijn omgeving;
- De aanvraag is onvolledig wat betreft dossiersamenstelling.

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.

3.

Het determinerend weigeringsmotief in de bestreden beslissing is het feit dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder het verlies van de cultuur-historische waarde van het vakwerkgebouw en de verbondenheid van de hoeve met zijn omgeving.

De verwerende partij heeft deze weigeringsmotieven overgenomen uit de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zoals vermeld in de bestreden beslissing, merkt ze “bijkomend” op dat de aanvraag onvolledig is wat betreft de dossiersamenstelling. Uit de formulering van de bestreden beslissing blijkt dus dat de onvolledigheid van de aanvraag niet als een determinerend weigeringsmotief is gebruikt.

Nu de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening het determinerend motief is van de bestreden beslissing, zijn de overige overwegingen in de bestreden beslissing overtollige motieven. Het eerste middel beperkt zich tot het uiten van kritiek op dit overtollig motief, waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoend karakter van de andere weigeringsmotieven. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schendingen in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing onwettig is doordat deze gebaseerd is op onjuiste feitelijke gegevens over de bebouwing in de omgeving. De verzoekende partij stelt dat zij in haar verantwoordingsnota heeft aangevoerd dat het gebouw gelegen is midden een woonwijk met zeer recente ééngezinswoningen. Van een omgeving met oude bebouwing bestaande uit hoeven is geen sprake. De verzoekende partij wijst erop dat de verwerende partij de volledige directe omgeving dient te betrekken in haar beoordeling en zich niet kan toespitsen op één enkel pand, met name het links aanpalende pand. De gerenoveerde hoevewoning is een geïsoleerd geval.

Aan de hand van een fotoreeks probeert de verzoekende partij aan te tonen dat de beweringen van de verwerende partij niet overeenstemmen met de werkelijkheid en dat de aanvraag zich situeert in een residentiële wijk met een hedendaags karakter. Volgens de verzoekende partij past de sloop en de oprichting van een nieuwbouw in het residentieel straatbeeld.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing kent en geen schending van de formele motiveringsplicht kan inroepen.

De verwerende partij stelt dat de ouderdom van de bebouwing uit de omgeving als zodanig geen determinerend weigeringsmotief uitmaakt, maar wel de onverenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste van de goede ruimtelijke ordening geleid heeft tot de weigering van de stedenbouwkundige aanvraag.

De verwerende partij voert aan dat ze wel degelijk rekening heeft gehouden met de volledige onmiddellijke omgeving en wijst op de uitdrukkelijke opname van de recent opgerichte woning op het rechts aanpalend perceel.



3.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij dat het wel degelijk gaat om een schending van de formele en de materiële motiveringsplicht. Het straatbeeld is manifest foutief beoordeeld door de verwerende partij. Verder stelt zij dat de cultuur-historische waarde van het gebouw niet kan worden afgescheiden van haar ruimere omgeving.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar middel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Uit de uiteenzetting van haar middel blijkt evenwel dat zij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert op feitelijke en juridische juistheid en onredelijke beoordeling door 'onbehoorlijke motivering'. De verzoekende partij heeft dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van een formele motiveringsplicht, zodat dit middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, onontvankelijk is.

2.

De Raad mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing gesteund is op onjuiste feitelijke gegevens, maar zij toont dit niet concreet aan. De Raad dient immers, samen met de verwerende partij, vast te stellen dat er wel degelijk rekening is gehouden met de recente woningen in de omgeving. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar het rechts aanpalend perceel met een recent opgerichte woning:

*“ ...*

*Overwegende dat op het links aanpalend perceel zich een gelijkaardig bescheiden bouwvolume bevindt; dat het een gerenoveerde oude hoevewoning betreft;*

*dat op het rechts aanpalend perceel zich een recent opgerichte woning situeert bestaande uit 1 bouwlaag met zadeldak;*

*... ”*

Het middel steunt op de foutieve premisse dat de verwerende partij zou hebben geoordeeld dat de omgeving vooral bestaat uit of gekenmerkt wordt door oude bebouwing, bestaande uit voornamelijk hoeven. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij verwijst naar de verbondenheid van de hoeve met zijn omgeving, waaronder “bebouwing van na de jaren '60”:

*“ ...*

*Overwegende dat de hoeve gelegen is in de woonwijk [REDACTED];*

*dat de bebouwing langs de [REDACTED] uit een bebouwing bestaat van na de jaren '60 én een oudere bebouwing voornamelijk hoeven;*

*dat aan de hand van de bijgebrachte foto's blijkt dat de typologie van de vakwerkhoeve, zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, in de loop der jaren bijna ongewijzigd gebleven is;*

*dat de woning nog steeds een langgestrekte vakwerkhoeve betreft, een woonhuis-stal met zadeldak (nok loodrecht op de straat, Vlaamse pannen) en een aangebouwde stal met lessenaarsdak;*

*...*

*Overwegende dat de hoeve reeds lang in de omgeving vergroeid is;  
dat de hoeve ruimtelijk aansluit bij de hoeve op het links aanpalend perceel en bij de wit bepleisterde hoevewoning aan de overzijde van de straat;  
dat door het slopen van de hoeve een deel van de beeldwaarde ervan in het straatbeeld verloren gaat;”*

De verzoekende partij toont niet aan dat de overwegingen in de bestreden beslissing over de bebouwing in de omgeving van de hoeve en de beeldwaarde die de hoeve heeft niet met de werkelijkheid overeenstemt. Het gegeven dat de gemeente recent infrastructuurwerken in de wijk heeft uitgevoerd en dat er op diverse woningen zonnepanelen liggen, toont niet aan dat de omschrijving van de omgeving in de bestreden beslissing foutief is.

Het middel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schendingen in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij extra voorwaarden toevoegt aan de VCRO. Zij voert aan dat er in geen enkel artikel wordt gesteld dat een sloopvergunning enkel kan worden afgeleverd indien de constructie in zeer slechte bouwfysische toestand ('verkrot') is en/of omwille van een nieuwbouw- of verkavelingsproject. Verder haalt de verzoekende partij aan dat zij heeft aangetoond dat de constructie zich in een zeer slechte bouwfysische toestand bevond en dat zij niet diende te bewijzen dat de constructie ook 'verkrot' was.

In het tweede onderdeel van het derde middel stelt de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat de woning omwille van de cultuur-historische waarde niet mag worden gesloopt, maar dat de verwerende partij niet motiveert welke cultuur-historische motieven hiertoe aanleiding hebben gegeven. De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij enkel verwijst naar het feit dat de aanvraag werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Volgens de verzoekende partij heeft de opname van de aanvraag in de inventaris van het bouwkundig erfgoed enkel tot gevolg dat een advies van Onroerend Erfgoed moet worden opgevraagd. De verzoekende partij stelt verder nog dat de verwerende partij zeer eenvoudig kan voorbijgaan aan dit advies van Onroerend Erfgoed.

Daarnaast werpt de verzoekende partij op dat de verwerende partij niet antwoordt op de, in het door haar opgestelde beroepsschrift, opgeworpen argumenten, met name dat het pand geen specifieke of waardevolle eigenschappen bezit, dat het pand gedurende jaren ten prooi viel aan vandalisme en diefstal en dat er in de gemeente [REDACTED] tientallen panden zijn zoals het pand van de aanvraag.

De verzoekende partij is van oordeel dat de motivering waarom de aanvraag niet kan worden goedgekeurd veel te algemeen is en niet voldoet niet aan de ingeroepen rechtsregels.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij een interpretatie geeft aan de bestreden beslissing die niet alleen onverenigbaar is met de duidelijke bewoordingen van de beslissing, maar ook onverenigbaar is met de concrete context waarin de beslissing genomen is. De verwerende partij stelt dat de motivering van de bestreden beslissing moet gelezen worden in het licht van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. De verwerende partij stelt dat er geenszins voorwaarden worden toegevoegd aan artikel 4.2.1 VCRO.

Verder wijst de verwerende partij erop dat het voorwerp van de aanvraag opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat verplicht het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed moet ingewonnen worden wanneer de aanvraag de sloop van gebouwen of constructies betreft die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De verwerende partij stelt dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed een niet te miskennen rol speelt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste van 'goede ruimtelijke ordening'. De verwerende partij verwijst naar het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed waarin gesteld wordt dat de verzoekende partij op geen enkele wijze de sloop van de hoeve motiveert en dat het goed een dermate grote erfgoedwaarde bezit dat moet gedacht worden in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak.

Volgens de verwerende partij is het determinerend weigeringsmotief van de bestreden beslissing de onverenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste van 'goede ruimtelijke ordening', meer bepaald de cultuur-historische waarde van het vakwerkgebouw en de verbondenheid van de hoeve met zijn omgeving. Er kan dan ook niet gesteld worden dat er een voorwaarde werd toegevoegd aan artikel 4.2.1 VCRO.

Voor haar antwoord op het tweede onderdeel stelt de verwerende partij eerstens dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing kent en dus niet de schending van de formele motiveringsplicht kan invoeren.

De verwerende partij voert verder aan dat de cultuur-historische waarde van het pand als vakwerkhoeve niet alleen blijkt uit de opname van het pand in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar ook uit het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. De verwerende partij is van oordeel dat de cultuur-historische waarde van de vakwerkhoeve ook blijkt uit de uitgebreide overwegingen in de bestreden beslissing en zij verwijst dan ook naar de opgenomen motivering in de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt dat het feit dat de verzoekende partij van oordeel is dat de vakwerkhoeve geen specifieke of waardevolle eigenschappen heeft, een louter andersluidende appreciatie betreft. Dit houdt geenszins in dat de verwerende partij kennelijk onredelijk zou hebben geoordeeld door de vergunning te weigeren.

De verwerende partij wijst er tevens ook op dat van haar niet kan geëist worden dat zij een repliek geeft op alle kritieken uit het beroepsschrift van de verzoekende partij.

Tot slot stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij op geen enkele wijze toelicht dan wel omschrijft waaruit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel concreet bestaat.

3.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar standpunt dat de aanvraag geweigerd wordt omdat het pand verkrot is en wijst zij er nogmaals op dat geen enkel artikel als

voorwaarde stelt dat een stedenbouwkundige vergunning tot sloop enkel kan worden afgeleverd als een woning als 'verkrot' kan worden beschouwd in de zin van artikel 4.1.1, 15° VCRO. De verzoekende partij werpt op dat zij heeft aangetoond dat de constructie zich in zeer slechte bouwtechnische toestand bevond en dat dit voldoende is.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij nog dat zij niet in kennis is gesteld van het advies van Onroerend Erfgoed en dat dit advies ook niet *in extenso* werd opgenomen in de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Het determinerend weigeringsmotief in de bestreden beslissing is de beoordeling dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder het verlies van de cultuurhistorische waarde van het vakwerkgewbouw en de verbondenheid van de hoeve met zijn omgeving.

De bestreden beslissing stelt in algemene zin dat "*vanuit stedenbouwkundig oogpunt een afbraak van een constructie enkel kan worden verantwoord indien de constructie in zeer slechte bouwfysische toestand is en/of omwille van een nieuwbouw- of verkavelingsproject*". Zowel een zeer slechte bouwfysische toestand als een nieuwbouwproject of verkavelingsproject kunnen een sloopaanvraag dus in beginsel verantwoorden. De vraag of de verwerende partij een sloop enkel omwille van deze twee redenen vergunbaar zou achten en de overweging dat de verwerende partij hiermee bijkomende voorwaarden aan de VCRO zou toevoegen, is niet relevant gelet op het weigeringsmotief van de beslissing. Uit de bijkomende verantwoordingsnota die de verzoekende partij na de hoorzitting heeft bijgebracht, blijkt overigens dat het de intentie is van verzoekende partij om na de sloop een nieuwbouwproject te realiseren. Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de sloop wordt geweigerd, niet om reden dat de aanvraag voor de nieuwbouw nog niet bij deze sloopaanvraag werd gevoegd en evenmin omdat de woning niet verkrot is, maar omwille van de reeds vermelde weigeringsmotieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening.

Het feit dat de constructie niet verkrot is, is dus geen determinerend motief om de aanvraag te weigeren. Dit is slechts een bijkomend element, de schending van de goede ruimtelijke ordening volstaat om de weigeringsbeslissing te dragen.

##### 2.

De Raad stelt vast dat het advies van Onroerend Erfgoed van 7 september 2011 wel degelijk in zijn geheel is overgenomen in de bestreden beslissing. De bewering van de verzoekende partij dat het advies niet aan haar ter kennis werd gebracht mist dan ook feitelijke grondslag.

Vervolgens behoort het tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij om zich aan te sluiten bij de motivering uit dit advies. Het advies zelf is afdoende gemotiveerd en zorgvuldig tot stand gekomen, waardoor de verwerende partij zich terecht kan aansluiten bij dit advies. De cultuurhistorische waarde van het pand is omschreven in het advies van Onroerend Erfgoed en moet niet nogmaals door de verwerende partij omschreven worden in de bestreden beslissing, aangezien het voldoende duidelijk is dat zij zich ook op dat punt aansluit bij de beoordeling die door Onroerend Erfgoed werd gemaakt.

Bovendien stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing wel degelijk een eigen concrete motivering bevat om de aanvraag te weigeren en zich dus niet beperkt tot een overname van de overwegingen van het advies van Onroerend Erfgoed:

“  
...

*Dat aan de hand van de bijgebrachte foto's blijkt dat de typologie van de vakwerkhoeve, zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, in de loop der jaren bijna ongewijzigd gebleven is;*

...

*Overwegende dat de hoeve in voorliggende aanvraag niet het enige vakwerkgebouw langs de [REDACTED] en in de woonwijk is; dat zo o.a. ook vakwerkhoeves gesitueerd zijn langs [REDACTED],...; dat een deel van de hoeves ook opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;*

...

*Dat door het slopen van de hoeve een deel van de beeldwaarde ervan in het straatbeeld verloren gaat;*

...

*Overwegende dat de hoeve niet mag gesloopt worden omwille van de cultuur-historische waarde van het vakwerkgebouw en de verbondenheid van de hoeve met zijn omgeving; dat de hoeve qua technische voorzieningen aangepast kan worden aan de noden van een hedendaags gezin; dat de hoeve hedendaags verbouwd en/of uitgebreid kan worden mits er rekening gehouden wordt met de intrinsieke kwaliteiten van de vakwerkstructuur;*

...”

### 3.

Wanneer de deputatie over een ingesteld administratief beroep uitspraak doet, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Zij kan als zodanig volstaan met in haar besluit de redenen aan te geven waarop zij haar beslissing steunt, en is er daarbij niet toe gehouden alle door de beroeper aangevoerde argumenten punt na punt te beantwoorden.

De verwerende partij diende dus niet alle argumenten te beantwoorden die de verzoekende partij heeft opgeworpen in haar beroepsschrift en waarmee ze aanvoerde dat het pand volgens haar geen specifieke of waardevolle eigenschappen bezit. Uit de bestreden beslissing blijkt voldoende om welke reden de verwerende partij van oordeel is dat het pand een cultuurhistorische waarde heeft.

Het middel is ongegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,  
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Karin DE ROO