

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0056  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0874-A

Verzoekende partij                      de vzw **MILIEUFRONT OMER WATTEZ**, met woonplaatskeuze te  
9700 Oudenaarde, Dijkstraat 75

[illegible]

## I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 26 februari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan mevrouw Ann BERNAERT, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning op het perceel gelegen te 9500 Goederdinge (Geraardsbergen), Eersbekeweg 45 met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 0155C.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juni 2019.

De heer L.D. voert het woord voor de verzoekende partij en mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

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

### III. FEITEN

De aanvrager dient op 16 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een woning” op het perceel gelegen te 9500 Goferdinge (Geraardsbergen), Eersbekeweg 45.

Volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag zal het terrein na de sloop worden genivelleerd en gebruikt als tuinzone.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

De te slopen woning Eersbekeweg nr. 45 en de voorliggende woning nr. 47 vormen één geheel en zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed met de volgende omschrijving:

*“Twee aaneengesloten eenlaagse boerenarbeidershuisjes met respectievelijk zes en drie traveeën onder gebogen zadeldak (nok loodrecht op straat, pannen en kunstleien), uit de eerste helft van de 19de eeuw. Beschilderde en verankerde baksteenbouw. Rechthoekige muuropeningen, lekdrempels. Nummer 45 vertoont rechts twee opkamers. De achtergevel is nog deels in leembouw op bakstenen voeting met zichtbare stijlen en ankerbalken.”*

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 januari 2018 tot en met 9 februari 2018, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke dienst Erfgoed adviseert gunstig.

De gemeentelijke dienst Duurzaamheid adviseert gunstig.

De gemeentelijke dienst Duurzaamheid Openbare werken adviseert gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 februari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

#### **BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het hoger vermeld gewestplan. Voorliggende aanvraag strekt er toe een gebouw te slopen die een erfgoedwaarde heeft en om die reden ook opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Aangaande de erfgoedwaarde van het goed wordt vastgesteld dat er in de inventaris weinig bijzondere erfgoedkenmerken worden weergegeven. Vanuit architectuurhistorisch perspectief betreft het pand een enigszins interessante, doch zeker niet uitzonderlijke bebouwing. Het gebouw bezit geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is. Het betreft een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving, in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter. Dit blijkt ook uit het gegeven dat het tot op heden niet beschermd werd. Bovendien is de woning sterk verouderd, in verval en achteraan zelfs al deels ingestort.*

*Wat betreft het behoud van deze historische bebouwing speelt ook de bouwfysische toestand van het gebouw een rol. In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande bebouwing dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een oude woning vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik, wat nog bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Dit is in voorliggende aanvraag niet anders. De renovatiewerken die zich hier opdringen zouden een te hoge kost betekenen en een sloping met heropbouw van het pand blijkt een meer haalbare en economische optie, die ruimtelijk kan aanvaard worden. Het eisen van een dergelijke grondige renovatie en restauratiewerken, weegt hier niet op tegen wat het opbrengt, het behoud van de eerder beperkte erfgoedwaarde. De erfgoedambtenaar van de stad verleende in die zin dan ook een gunstig advies om tot sloop van de woning over te gaan.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de vraag tot sloop van de woning kan aanvaard worden. De erfgoedwaarde die door de sloop van de gebouwen verloren gaat, kan op voldoende wijze gecompenseerd worden door het gebouw uitgebreid te documenteren voorafgaande aan de sloop. Op die manier blijft de herinnering aan dit stuk bouwkundig erfgoed bewaard.*

*Na de afbraakwerken dient alle puin onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden en dient de vrijkomende wachtgevel te worden beschermd. De aanvraag is stedenbouwkundig verantwoord.*

*...*

**VOORWAARDEN:**

- a) De werken te beperken tot deze in de aanvraag vermeld.*
- b) Na de afbraakwerken dient alle puin onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden.*
- c) De nutsmaatschappijen dienen te worden gecontacteerd voor het verplicht afkoppelen van de nutsleidingen.*
- d) De zichtbaar overblijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten waterdicht, esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.*
- e) Alle funderingsresten moeten worden uitgegraven en bestaande putten of kelders moeten worden aangevuld.*
- f) Het deel van het perceel waar de woning nu nog staat en een ongeveer 5 meter brede zone errond mag worden genivelleerd. De tuinzone mag niet worden opgehoogd of afgegraven.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 10 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst Erfgoed adviseert op 18 mei 2018 gunstig:

*“ ...*

*Het betreffende pand vormt één geheel met het pand, Eersbekeweg 47, dat aan de straatkant gelegen is. Een achterste deel van het pand nr. 45 is ingestort.*

*Het zijn twee aaneengesloten eenlaagse boerenarbeidershuisjes van respectievelijk zes (nr. 45) en drie (nr. 47) traveeën lang, onder een zadeldak. Het gebouwtje aan de straatkant draagt een houten plaatje met jaartal 1736. Volgens ter plaatse ingewonnen informatie (bedoeld pand was het ouderlijk huis van de buur) is dit jaartal teruggevonden op een balk uit het huis op het ogenblik dat het spant vernieuwd werd. Dit zou erop wijzen dat er in de 18<sup>e</sup> eeuw al bewoning was op deze plek, doch op de Ferrariskaart is hier geen bewoning op te merken.*

*[afbeelding]*

*Bewoning op deze locatie komt op de kaarten pas in de Atlas der Buurtwegen (1843-1845) voor, waar men de huidige constellatie ongeveer terugvindt: 2 aaneengeschakelde woningen, haaks op de straat gericht met een afzonderlijk klein gebouwtje er rechts van. Dit zou oorspronkelijk een schuur zijn geweest en op die plek werd in de jaren 1970 een nieuwbouw opgetrokken. Ook aan de andere zijde van het pand werd recent een (vrij grote) nieuwbouw opgericht.*

*[afbeelding]*

*Op het ogenblik van de opmaak van de inventaris (1976) stond het achterste deel nog recht en vertoonde het nog de kenmerken van een leembouw op een bakstenen sokkel met zichtbare houten stijlen en ankerbalken. Dit deel is thans volledig ingestort. Op de foto (hieronder rechts) is duidelijk een bouwvallige bijbouw aan de achtergevel te zien. De bouwwijze en –stijl en indeling van de woning lijken te wijzen op een datering in de eerste helft van de 19de eeuw, niettegenstaande er nog zeer traditionele methodes werden gebruikt (leembouw, opkamers, stallen nabij de woning enz.).*

*[afbeeldingen]*

*Diverse getuigenissen in de muurpartijen wijzen ook nu nog op talrijke verbouwingen. De woningen werden doorheen de tijd waarschijnlijk aan de noden van de families die er woonden telkens aangepast.*

*Huidige aanvraag voorziet in de sloop van de woning nr. 45, terwijl de woning nr. 47 vrij goed onderhouden en nog steeds bewoond is. Voorlopig wordt de vrijgekomen zone ingevuld als tuin. Waarschijnlijk zijn er plannen in de toekomst om een nieuwbouw te realiseren.*

### **Conclusie**

*De dienst Erfgoed kan zich aansluiten bij het advies van de erfgoedambtenaar van de stad Geraardsbergen. De erfgoedwaarde van het bedoelde pand is te zwaar aangetast om nog verder behoud en herstel te verantwoorden. Bovendien is de context van deze boerenhuisjes zwaar aangetast. De open en landelijke omgeving waarin de woningen beeldbepalend zouden zijn is ingevuld door nieuwe woonheden. Enkel aan de overkant van de Eersbekeweg is nog een mooi open landschap bewaard.*

*...*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verzoekende partij dient op 1 juni 2018 een replieknota in op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Na de hoorzitting van 5 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 juni 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

### **De goede ruimtelijke ordening**

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een eenlaags boerenarbeidershuisje.*

*Appellant, Milieufrent Omer Wattez, komt in beroep tegen de sloop van de hoeve, omwille van de cultuurhistorische waarde. Er wordt gewezen op de beeldbepaaldheid van de gebouwen voor de landelijke omgeving.*

*Krachtens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

...

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

Het pand werd opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, wat duidt op een bepaalde erfgoedwaarde.

In de beschrijving opgenomen in de inventaris, zie rubriek 1.5. worden de vormgeving en materialisatie van de 2 aaneengesloten boerenarbeidershuisjes omschreven. De huisjes zijn opgericht in de eerste helft van de 19de eeuw.

Nummer 47 ligt aan de straatkant en is nog in goed staat, nummer 45 ligt erachter en is bereikbaar via een losweg. Het betreffende huisje nr 45 is echter zwaar in verval en achteraan deels ingestort.

Omtrent de erfgoedwaarde van het pand werd bijkomend advies opgevraagd bij de provinciale dienst Erfgoed.

Deze dienst bracht op 18 mei 2018 volgend advies uit:

...

De provinciale dienst Erfgoed sluit zich aldus aan bij het advies van de erfgoedambtenaar van de stad Geraardsbergen.

Bijkomend kan opgemerkt dat de boerenarbeidershuisjes geen voldoende erfgoedwaarde bezitten om als monument te worden beschermd, wat mede bevestigt dat het geheel geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven. Bovendien blijft de woning nr. 47 behouden als relict in het landschap. Deze woning vertoont minder sporen van verbouwingen en aanpassingen en is beter onderhouden dan de achterliggende woning met nr. 45.

Wat betreft de beeldbepaaldheid van de gebouwen voor de landelijke omgeving, zoals aangehaald wordt in het beroepschrift, wordt opgemerkt dat deze open en landelijke omgeving ondertussen reeds ingevuld is door nieuwe wooneenheden. Enkel aan de overkant van de Eersbekeweg is nog een mooi open landschap bewaard. Het slopen van het achterste boerenarbeidershuisje zal weinig effect hebben op de karakteristieken van de omgeving.

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

Uit bovenstaande wordt besloten dat de aanvraag in overeenstemming wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening.

#### Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dat 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 MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent haar enig middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en 2 en artikel 4.7.23, §1 samen gelezen met artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder: VCRO), van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (verder: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en materieel motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent in essentie dat de cultuurhistorische en esthetische aspecten niet concreet en zorgvuldig mee zijn afgewogen in de toets aan een goede ruimtelijke ordening waardoor de bestreden beslissing niet overtuigt van een streven naar ruimtelijke kwaliteit.

De adviezen van de provinciale dienst Erfgoed en de stedelijke erfgoedambtenaar zijn kennelijk onredelijk, deels gebrekkig, niet afdoende en deugdelijk gemotiveerd en gaan in tegen de vaste rechtspraak van de Raad over vastgestelde erfgoedobjecten op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Volgens de verzoekende partij kan het betrekken van een nieuwe context door nieuwbouwwoningen geen deugdelijk motief zijn om de erfgoedwaarde tegen te spreken, waarbij zij verwijst naar de arresten van de Raad met nummers RvVb/A/1718/0706 en RvVb/A/1718/0020. Bovendien is aan de overzijde van de straat wel een mooi open landschap bewaard, evenals aan de achterkant. Het woonlint is immers ingebed in een veel grotere zone die bestemd is als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er blijkt uit de adviezen niet waarom met de overzijde en het ruimer geheel geen rekening werd gehouden. Bijgevolg kan dan ook niet geoordeeld worden, zoals de verwerende partij doet, dat de sloop van het achterste huisje weinig effect heeft op de karakteristieken van de omgeving.

De verzoekende partij wijst er verder op dat de instorting van het deel van de woning een zeer recent gegeven is, met name sinds 2016. De andere, niet ingestorte delen van het gebouw staan los van het ingestorte deel, zoals werd aangevoerd in beroepschrift. Ongeveer 75% van de woning is nog bewaard gebleven en heeft nog voldoende erfgoedwaarde zodat het kan worden geconserveerd en gerestaureerd. De werkelijke ouderdom is bovendien wellicht een onderschatting. Op het gebouw hangt een bord dat de woningen dateren van 1736 en in het provinciale advies wordt bovendien ook erkend dat er zeer traditionele methodes werden gebruikt. De woningen zijn bovendien de enig overgebleven woningen uit de vakwerkbouw die nog in de deelgemeente Goeferdinge bestaan. Uit niets blijkt volgens de verzoekende partij echter dat de erfgoedkenmerken die worden aangehaald, bij de beoordeling zijn betrokken, hoewel nochtans die kenmerken zorgden voor de opname op de inventaris. De inventaris werd in 2007 geactualiseerd zodat het nog steeds dezelfde erfgoedkenmerken draagt als in 1978. De eventuele verbouwingen aan de binnenzijde, zoals in het advies werd aangehaald, doen niet ter zake aan de opgenomen erfgoedwaarden aan de buitenzijde.

Waar in het provinciale advies tot slot nog gewezen wordt op het feit dat de woning nr. 47 wel vrij goed onderhouden is en nog wel bewoond, merkt de verzoekende partij nog op dat de beide woningen als een geheel te beschouwen zijn en wellicht ook samen werden gebouwd. Het lijkt

daarom ook onaannemelijk dat bouwtechnisch het ene huis in een betere toestand zou zijn dan het andere en de stevigheid van de dragende muren en dakgebinte verschillend zou zijn. De foto's zeggen niets over de bouwtechnische eigenschappen en stabiliteit van de woningen en ook aan de buitenzijde is er geen fundamenteel verschil tussen de woningen op het vlak van onderhoud, zodat het verschil in onderhoud tussen de beide woningen ook een kennelijk onredelijk motief is om de sloop van nr. 45 te rechtvaardigen.

Voor zover het advies van de provinciale dienst Erfgoed aansluit bij de stedelijke erfgoedambtenaar, merkt de verzoekende partij op dat in dat advies het argument dat de beide woningen een eenheid vormen, hoewel opgemerkt, verder niet in het advies wordt betrokken. Ook de vaststelling in dat advies dat de woningen niet zijn beschermd als erfgoed, doet geen afbreuk aan de opgenomen erfgoedkenmerken op de inventaris. Ook de stedelijke erfgoedambtenaar had zich louter gebaseerd op het zware verval en gedeeltelijke instorting van de ene woning. Er wordt meteen gekozen voor de meest drastische optie 'slopen', terwijl uit het advies niet blijkt waarom een deel van de woning niet kan worden behouden en gerenoveerd. In de rechtspraak van de Raad werd een dergelijk gebrek aan afweging reeds gesanctioneerd.

De adviezen slagen er volgens de verzoekende partij dus niet in om op redelijke wijze de erfgoedkenmerken van het overgebleven gedeelte van de woning, die eenheid vormt met de woning nr. 47, tegen te spreken en geen van de motieven toont op een objectief onderbouwde wijze aan dat de stabiliteit en de bouwtechnische toestand negatief moet beoordeeld worden.

In de mate dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij zich aansluiten bij de adviezen, zijn het verslag en de bestreden beslissing eveneens met dezelfde onzorgvuldigheden behept.

De verwerende partij erkent bovendien dat het gebouw een bepaalde erfgoedwaarde bezit en verwijst daarbij naar de beschrijving van de woning op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar houdt met de beschreven erfgoedkenmerken verder in haar beoordeling geen rekening meer. Evenmin wordt concreet rekening gehouden met de beroepsargumenten van de verzoekende partij. De argumentatie die de verwerende partij nog bijkomend in de bestreden beslissing geeft over het gebrek aan voldoende erfgoedwaarde om het goed te beschermen als monument, is volgens de verzoekende partij een loutere stijlclausule die door de Raad in eerdere arresten al werd geïnviseerd.

Door de relevante vormelijke en cultuurhistorische elementen niet voldoende zorgvuldig te onderzoeken en concreet, rekening houdend met de beroepsargumenten en de replieknota van de verzoekende partij, in de motivering te betrekken en zo op kennelijk onredelijke wijze en met miskenning van de eerdere rechtspraak van de Raad te oordelen dat de meest drastische optie 'slopen' kan worden vergund, miskent de verwerende partij de aangehaalde bepalingen en beginselen.

2.

De verwerende partij antwoordt, met verwijzing naar de relevante passages, dat zij uitdrukkelijk de erfgoedwaarden, de stabiliteit en de cultuurhistorische en esthetische aspecten heeft afgetoetst en in redelijkheid heeft geoordeeld dat een sloop toegelaten is. Zowel de gemeentelijke dienst Erfgoed en de provinciale dienst Erfgoed als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben de erfgoedwaarde als onvoldoende uniek of waardevol omschreven om het behoud ervan te verantwoorden. De verwerende partij meent dan ook dat ze niet onjuist, onzorgvuldig of onredelijk heeft geoordeeld door naar de standpunten van de deskundigen te verwijzen en die tot de hare te maken.

Wat de motivering inzake de stabiliteit betreft, heeft de verwerende partij vastgesteld dat het huisje achteraan zonder meer is ingestort, zoals blijkt uit de foto. Uit het advies blijkt bovendien dat bij de opname op de inventaris van 1976 het achterste gedeelte van het gebouw nog overeind stond en karakteristieke elementen vertoonde, maar dat deze op vandaag volledig verdwenen zijn. Het vastgestelde bouwtechnische verval betekent dat de erfgoedelementen niet langer bestaan zoals ze in 1976 zijn geïnventariseerd en dat een renovatie niet haalbaar is. De beoordeling van de erfgoedwaarde is bovendien ook gebeurd door een toets aan de context waarin de boerenhuisjes zich bevinden, met name omgeven door nieuwbouwwoningen waarbij de open ruimte is verdwenen. De verwerende partij geeft op die manier dus voldoende redenen op waarom zij van oordeel is dat het behoud zich niet opdringt. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, moet het opportuniteitsoordeel van verwerende partij niet bestaan uit een systematische beoordeling van elk erfgoedkundig detail en een volledige analyse van de stabiliteit van de constructie.

3.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat niet het gehele huisje nr. 45 is ingestort, maar slechts een vierde ervan. Er is dus nog altijd een mogelijkheid om het overige deel te renoveren of desgevallend uit te breiden. De erfgoedkenmerken van de woning waren bovendien niet beperkt tot het ingestorte deel, maar omvatten het geheel van de aaneengesloten boerenhuisjes. Zowel in de adviezen als in de bestreden beslissing maakt men abstractie van de overgebleven erfgoedkenmerken.

De verwerende partij spreekt in haar antwoordnota bovendien de bestreden beslissing tegen waar ze stelt dat de boerenhuisjes zijn omgeven door nieuwbouwwoningen. In de bestreden beslissing erkent ze nochtans dat de overzijde van de straat een bewaard mooi open landschap is. Bovendien wordt dit kenmerk (de openheid en de schoonheid van het landschap) van de directe omgeving ten onrechte geminimaliseerd.

Noch in de adviezen, noch in de bestreden beslissing is er ook maar enige concrete analyse gedaan van de stabiliteit van de constructie van het gebouw. Men baseert zich enkel op het ingestort zijn van een deel van het gebouw. Er wordt bovendien zelfs geen beoordeling gemaakt van de globale erfgoedwaarde van het niet-ingestorte gedeelte. De verzoekende partij viseert met haar kritiek dus niet enkel details, zoals de verwerende partij aanvoert, maar wel het gegeven dat de verwerende partij volledig abstractie maakt van de nog bestaande erfgoedkenmerken. Uit de motivering blijkt alleszins niet dat ze de erfgoedkenmerken van het nog bestaande deel concreet heeft onderzocht. Dat een renovatie economisch niet haalbaar zou zijn, vormt volgens de verzoekende partij ook geen reden om de gevraagde sloop te vergunnen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen en de doelstellingen uit artikel 1.1.4 VCRO. Het valt *in casu* niet te betwisten dat het visueel-vormelijke en de cultuurhistorische aspect relevante elementen bij de beoordeling zijn.

Bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met een goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De motiveringsplicht die artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet opleggen, vereist dat zij de met de ruimtelijke ordening



verband houdende redenen vermeldt waarop zij haar beslissing steunt. De motivering moet des te concreter en zorgvuldig zijn wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van andersluidende standpunten tijdens de administratieve procedure. Er kan maar rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing opgegeven motieven.

De Raad kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij en de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening overdoen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of zij uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeeld heeft en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partij die de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij hetzij foutief, hetzij op onredelijke wijze tot de conclusie gekomen is dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich niet beperken tot het formuleren van vage of tegengestelde standpunten, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet beoordeeld heeft met inachtneming van alle relevante criteria die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid van het VCRO, dat de beoordeling foutief is of van onredelijkheid getuigt.

2.

De aanvraag betreft de sloop van een boerenarbeidershuisje te Goferdinge, Eersbekeweg 45. De woning sluit aan bij het vooraan gelegen boerenarbeidershuisje nr. 47 en is samen met de woning nr. 47 opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID: 8590). Het terrein zal na de sloop worden gebruikt als tuinzone.

Zowel de gemeentelijke erfgoeddienst en het college van burgemeester en schepenen als de provinciale erfgoeddienst achten de erfgoedwaarde van het pand te zwaar aangetast om nog verder behoud en herstel te verantwoorden. Volgens de adviezen is ook de ruimtelijke context waarin de boerenhuisjes zich bevinden, zwaar aangetast.

Met verwijzing naar het advies van de provinciale dienst Erfgoed, de bouwfysische staat van het boerenhuisje, de bestaande omgeving en het gegeven dat het pand niet als monument is beschermd, besluit de verwerende partij dat bij gelijktijdige afweging van alle belangen het cultuurhistorische aspect van de aanvraag niet van die aard is dat het kan primeren boven de andere aandachtspunten en het gevraagde dus in overeenstemming wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening.

3.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat uit de opgenomen motieven evenwel niet blijkt dat bij de beoordeling van de gevraagde sloop op een afdoende en zorgvuldige wijze rekening is gehouden met de concrete erfgoedkenmerken van het te slopen boerenarbeidershuisje nr. 45, individueel en in samenhang met het boerenarbeidershuisje nr. 47, zoals omschreven op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het enkele feit dat de aaneengesloten boerenarbeidershuisjes niet voldoende erfgoedwaarde zouden bezitten om te worden beschermd als monument, zoals de verwerende partij motiveert, doet op zich immers geen afbreuk aan de erfgoedwaarde ervan zoals opgenomen en erkend in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Zowel de adviezen als de bestreden beslissing wijzen in hoofdzaak op de slechte bouwfysische en deels ingestorte staat van het pand nr. 45 en de veelvuldige verbouwingswerken die pand nr. 45 intern doorheen de jaren heeft ondergaan, om daaruit te besluiten dat de erfgoedwaarde te zwaar zou zijn aangetast om nog verder behoud en herstel te verantwoorden. Noch uit het dossier, noch uit de opgenomen motieven blijkt echter dat de verwerende partij concreet heeft onderzocht of de gedeeltelijke instorting van het achterste deel van het boerenhuisje en de uitgevoerde verbouwingswerken de op de inventaris omschreven erfgoedkenmerken in die mate teniet hebben gedaan dat een (gedeeltelijk) behoud of herstel niet meer wenselijk of mogelijk zou zijn. Een zorgvuldig onderzoek naar de op heden nog bestaande erfgoedwaarden was nochtans noodzakelijk aangezien de verzoekende partij er zowel in haar beroepschrift als in de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met concrete berekeningen op had gewezen dat minstens twee derde van het boerenhuisje nr. 45 nog bewaard bleef en verschillende uiterlijke erfgoedelementen zoals opgenomen in de beschrijving op de inventaris ook na de gedeeltelijke instorting nog aanwezig zijn. Bovendien blijkt uit geen enkel stuk dat de verwerende partij concreet de bouwfysische gesteldheid van het nog bestaande gedeelte van pand nr. 45 heeft onderzocht dan wel haar oordeel over de erfgoedwaarden louter heeft gebaseerd op aanwezige foto's van het ingestorte gedeelte van het pand nr. 45.

Het gegeven dat het vooraan gelegen boerenarbeidershuisje nr. 47 wel behouden blijft als relict in het landschap en zich in een betere bouwkundige staat zou bevinden dan het te slopen pand nr. 45, waardoor de sloop van het achterste boerenarbeidershuisje weinig effect zal hebben op de karakteristieken van de omgeving, is bij de beoordeling van de erfgoedwaarde van het te slopen pand nr. 45 irrelevant. De beschrijving op de inventaris van het bouwkundig erfgoed benadrukt bovendien juist de samenhang tussen de twee aaneengesloten boerenarbeidershuisjes. De in de inventaris omschreven samenhang tussen de beide boerenarbeidershuisjes wordt echter op geen enkele manier concreet in de beoordeling van de sloop betrokken.

Ook het gegeven dat op de percelen aan de linker- en rechterzijde van de boerenarbeidershuisjes ondertussen nieuwbouwwoningen zijn opgetrokken, doet geen afbreuk aan de in de geïnventariseerde erfgoedkarakteristieken van de boerenhuisjes op zich. Zowel in het advies van de provinciale dienst Erfgoed als in de bestreden beslissing wordt bovendien erkend dat aan de overzijde van de Eersbekeweg nog een mooi en open landschap bewaard is. Uit de luchtfoto's uit bijlage 9 en 10 van de verzoekende partij blijkt bovendien dat de woningen ook aan de achterzijde van de straat nog zijn ingebed in een landelijke omgeving. Er kan dus niet zonder meer worden aangenomen, zoals in het advies de provinciale dienst Erfgoed wordt gesteld, dat de landelijke context waarbinnen de woningen beeldbepalend zouden zijn, zwaar zou zijn aangetast.

4.

Gelet op de voorgaande vaststellingen kon de verwerende partij op basis van de opgenomen motieven niet op redelijke en zorgvuldige wijze tot het besluit komen dat *“het verlies aan erfgoedwaarden niet van die aard is dat het het weigeren van de gevraagde aanvraag verantwoordt”* en dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is gegrond.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2018, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning op het perceel gelegen te 9500 Goferdinge (Geraardsbergen), Eersbekeweg 45 met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 0155C.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 september 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO