

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0398
in de zaak met rolnummer 1415/0255/A/6/0240

Verzoekende partij	de heer Sepke WILS vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 december 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 18 augustus 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het renoveren en herbouwen van een hoeve op een perceel gelegen te 2440 Geel, Beekhoek 47, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nrs. 387E, 387F en 387L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 november 2016.

Advocaat Astrid LIPPENS *loco* advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 3 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het renoveren en herbouwen van een hoeve” op een perceel gelegen te 2440 Geel, Beekhoek 47.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, in agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘zonevreemde woningen Geel’, goedgekeurd op 29 januari 2009.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen adviseert op 9 juli 2014 ongunstig :

“ ...

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

Het betreft hier een langgestrekte hoeve van het einde van de 19de eeuw, met een bakstenen lijstgevel, decoratief verfraaid door de toepassing van gesinterde bakstenen voor plinten en omlijstingen. Rechts vinden we het woongedeelte, waarbij de meest rechtse travee duidelijk later werd toegevoegd, waarschijnlijk in 1909. Het houten schrijnwerk en de schuurpoorten zijn waarschijnlijk nog begin 20ste eeuws. Het zadeldak met Vlaamse pannen is karakteristiek voor dit type hoeve, alsook de getande baksteenfries. De hoeve is op basis van het aangeleverde fotomateriaal nog erg gaaf bewaard. Ook in het interieur lijkt er aan de indeling weinig gewijzigd te zijn. We herkennen bovendien op de foto's (zie foto 19 en 23) duidelijk een vroegere Kempische haard. De hoeve heeft duidelijk nog een mooie kapstructuur.

In de streek rond Geel zijn de meest courante hoeven uit de tweede helft van de negentiende eeuw doorgaans vrij eenvoudige, lage bakstenen woonstalhuizen met getoogde of rechthoekige muuropeningen. De sobere decoratie bestond uit aflijnende beksteenfriezen en soms banden van gesinterde steen of in een contrasterende kleur. Deze langgestrekte hoeven komen nog wel voor, maar meestal in meer of mindere mate aangepast. De hoeve te Beekhoek 47 is een gaaf exemplaar. Het heeft duidelijk historische waarde en dient daarom als voorbeeld van dit type lokale architectuur bewaard te blijven.

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

De beschrijvende nota bij de bouwaanvraag geeft als belangrijkste motivatie voor de sloop de toestand van het pand. Problemen met scheuren in het metselwerk, vochtinfiltraties en opstijgend vocht worden genoemd. Er wordt ook gesproken van "waterziek metselwerk", een term die technisch gezien geen betekenis heeft. De problemen waarmee deze hoeve geconfronteerd worden zijn op te lossen.

Waarschijnlijk zijn de er zettingen in de funderingen, waardoor de funderingen hersteld moeten worden. Het opstijgend vocht kan aangepakt worden door een sperlaag te voorzien. De infiltratie van water kan aangepakt worden door het metselwerk en voegwerk te herstellen. Betreffende de kapstructuur wordt gesteld dat deze volledig vermolmd is. Op de foto's zien we tekenen van een aantasting van de houten structuur

door insecten, maar dit is zelden een reden om de hele structuur af te schrijven. De aantasting kan behandeld worden en sterk aangetaste delen kunnen versterkt worden. We wensen hierbij aan te tonen dat de woning mits een verbouwing behouden kan blijven, op een realistische manier.

Bij de selectie van gebouwen en complexen van gebouwen voor de opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt rekening gehouden met de vorm (typologie), de bouwperiode, de constructie, de gebruikte bouwmaterialen en de aanwezige afwerkingen. Bij de selectie van langgestrekte hoeves in de omgeving van Geel werden bovendien enkel de meest gave exemplaren geselecteerd.

Door de hoeve te slopen en opnieuw op te bouwen, wordt enkel rekening gehouden met de typologie van het gebouw en gaat een groot deel van de historische waarde verloren, namelijk de oorspronkelijke materialen en afwerkingen (materiële authenticiteit), de constructiewijze en ook de historische tijdswaarde (het betreft hier een 19de eeuwse hoeve). In dat geval zouden we de hoeve niet meer kunnen beschouwen als een historisch waardevol pand, maar een nieuwe hoeve die typologisch gezien refereert aan de historische hoeve die voorheen aanwezig was. Dit is voor uw gemeente een belangrijk verlies aan erfgoedwaarden.

Het is belangrijk dat u als gemeente nadenkt over het lokale erfgoed dat de geschiedenis van de gemeente weergeeft en dat u een lokaal erfgoedbeleid uitwerkt, waarin u aangeeft hoe u met dit lokale erfgoed wenst om te gaan en hoe u zal garanderen dat deze getuigen van uw lokale geschiedenis bewaard blijven, ook voor volgende generaties.

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

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

De aanvraag betreft het slopen en heropbouwen van een zonevreemde woning. De woning is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed met volgende omschrijving:

Alleenstaande, langgestrekte hoeve van zes traveeën en één bouwlaag onder zadeldak (nok parallel aan de straat, Vlaamse pannen), volgens de mutatieschetsen van het kadaster van 1868 werd het perceel bebouwd met een rechthoekig volume dat in 1909 vergroot of vernieuwd werd. Bakstenen lijstgevel met gebruik van gesinterde steen voor de plint, enkele omlijstingen en een deel van de getande baksteenfries. Steekboogvormige muuropeningen, deels beluikte vensters. Rechthoekige en korfboogpoort. Latere uiterste travee. Begraasde voortuin.

De nieuwe woning wordt opgericht op dezelfde locatie als de bestaande woning.

Het huidige gebouw heeft een bouwvolume van 1331m³. Na sloping bedraagt het volume van woongedeelte 1000m³. De aanpalende schuur wordt eveneens heropgericht en heeft een volume van 331m³.

Het uitzicht en vormgeving van het huidige gebouw wordt behouden.

De bijgebouwen die her en der zijn opgericht in de tuin worden allen gesloopt.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minstens 6m.

De kroonlijsthoogte bedraagt 3,65m. De totale bouwhoogte bedraagt 6,93m.

2.b Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften inzake het RUP Zonevrije Woningen.

2.c Verenigbaar met andere voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de andere voorschriften.

2.d Beoordeling van de externe adviezen

De voorwaarden opgelegd door de stedelijke brandweerdiensten dienen te worden nageleefd.

Het advies van Ruimte en Erfgoed — Onroerend Erfgoed (monumenten en landschappen), dd. 09/07/2014, is ongunstig:

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

Het dossier is besproken met RO Antwerpen op 7 mei 2014 met volgende conclusie: Het voorstel voldoet aan de voorschriften van het RUP Zonevrije woningen waarbij het karakter van de hoeve volledig blijft behouden. Aangezien het advies van Onroerend Erfgoed niet bindend is, kan dit voor dit project weerlegd worden.

2.e Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek: Niet van toepassing

2.f Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is inpasbaar in de omgeving, en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 18/08/2014 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

...

2° volgende voorwaarden na te leven:

De voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan zonevrije woningen dienen te worden gerespecteerd.

Het advies van de brandweer, dd. 16/06/2014 en kenmerk 2014-213-001/01, dient gevolgd te worden.

..."

Tegen deze beslissing tekent het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen (hierna het agentschap) op 18 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 november 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 november 2014 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

2. Gelet op het RUP zonevrije woningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 3-11-2008 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 29-01-2009, kan de vergunningverlenende overheid een stedenbouwkundige vergunning afgeven indien de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van een bestaande zonevrije woning.

In art. 3.2. algemeen toegestane werken, van het RUP zonevrije woningen, wordt bepaald dat de vergunningsplichtige afbraak van constructies en gebouwen kan worden toegestaan, tenzij het gaat om beschermde gebouwen of gebouwen die geïnventariseerd werden als bouwkundig erfgoed zoals aangeduid in artikel 7 van de bijzondere bepalingen. In dat geval dient advies ingewonnen te worden bij de bevoegde instanties. In casu is het advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen van 9 juli 2014 ongunstig. Zie hierna volgende bespreking.

De woning dient gesitueerd binnen het plangebied art. 7 Overdruk zonevrije woningen VI: bouwkundig erfgoed.

De bepalingen van art. 7 zijn van toepassing voor:

- gebouwen die in ... lijst voorkomen en op het grafisch plan aangeduid zijn met dit artikel voor zover het geen zone-eigen gebouwen betreft, maar effectief zonevrije woningen met hoofdfunctie wonen of bijhorende woningbijgebouwen:

- Beekhoek 47, langgestrekte hoeve

- De hoofdbestemming van de huiskavel, blijft behouden zoals bepaald op een van kracht zijnde gewestplan.

- Het bestaande en vergunde aantal wooneenheden mag niet worden vermeerderd., Bijkomende wooneenheden zijn niet toegestaan.

Hoofdfunctie is wonen.

Herbouwen van een gebouw met erfgoedwaarde heeft plaats met het oog op de restauratie van de erfgoedwaarde. Daarbij zijn volgende bepalingen van toepassing:

- Het herbouwen kan binnen het oorspronkelijk bouwvolume;

- De historische kenmerken die het gebouw zijn erfgoedwaarde geven, moeten bewaard worden. De vormgeving en het materiaalgebruik dienen in zover mogelijk gelijk te zijn aan deze van het waardevol onroerende erfgoed in zijn oorspronkelijke toestand.

Uit het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen van 9-07-2014 valt af te leiden dat er bij de gevraagde sloop en heropbouw enkel rekening wordt gehouden met de typologie van het gebouw. Een groot deel van de historische waarde gaat echter verloren, namelijk de oorspronkelijke materialen en afwerkingen (materiële authenticiteit), de constructiewijze en ook de historische tijdswaarde (het betreft hier een 19de eeuwse hoeve). In dat geval kan men de hoeve niet meer beschouwen als historisch waardevol pand, maar een nieuwe hoeve die typologisch gezien refereert aan de historische hoeve die voorheen aanwezig was. Dit zou aldus een belangrijk verlies aan erfgoedwaarde betekenen, terwijl de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan net gericht zijn op het bewaren ervan.

Tevens kan Onroerend Erfgoed Antwerpen zich niet akkoord verklaren met de door aanvrager aangehaalde motieven tot sloop. Uit het deskundig advies blijkt dat de problemen waarmee deze hoeve geconfronteerd worden zijn op te lossen. Het opstijgend vocht kan aangepakt worden door een sperlaag te voorzien. De infiltratie van water kan aangepakt worden door het metselwerk en voegwerk te herstellen. De aantasting van de kapstructuur kan behandeld worden en de aangetaste delen kunnen versterkt worden.

Uit voorgaande dient afgeleid dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de verordenende voorschriften van voormeld ruimtelijk uitvoeringsplan: het behoud van de historische waarde is allesbehalve maximaal te noemen. De materiële authenticiteit, de constructiewijze en historische tijdswaarde gaan onherroepelijk verloren ingevolge de gevraagde sloop.

Gezien de bestaande materialen specifiek bijdragen tot de erfgoedwaarde van kwestieus gebouw, kan er ook geen toepassing gemaakt worden van art. 4.4.1. VCRO, afwijkmogelijkheden met betrekking tot gebruikte materialen. Tevens ontbreekt het in casu aan de resultaten van het daartoe vereiste openbaar onderzoek.

Het aangevraagde is onverenigbaar met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, zonder geldige afwijkmogelijkheden. De aanvraag wordt bijgevolg geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1. VCRO.

Als reactie op de door Flamey advocaten aangeleverde nota (dd. 5-11-2014) dient te worden vermeld dat het bestaan van de specifieke voorschriften van artikel 7, de verplichte adviesvraag aan Onroerend Erfgoed Antwerpen, in geval van sloop van een gebouw, op de inventaris, geenszins teniet doen. Meer nog wordt deze adviesvraag als verplichtend opgelegd via artikel 3.2 van hetzelfde ruimtelijk uitvoeringsplan. Het onbehandeld laten van het ontvangen advies zou deze bepaling in het ruimtelijk uitvoeringsplan aldus tot inhoudsloos herleiden.

Het is precies op basis van voormeld ongunstig (niet-bindend) advies dat dient te worden vastgesteld dat de historische kenmerken van het gebouw zullen verdwijnen en er dus niet kan worden voldaan aan de specifieke voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen.

Het al dan niet bindende karakter van het advies heeft geen enkele invloed op dit via ruimtelijk uitvoeringsplan voorgeschreven onderzoek naar de historische kenmerken dat bij elke vergunningsaanvraag dient te gebeuren.

Kwestieus advies wordt aldus terecht gehanteerd ter inschatting van gevolgen van de geplande sloop voor de historische kenmerken van het bestaande gebouw.

....

4. De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten:

· Aangevraagde niet conform voorschriften RUP

=> Toepassing art. 4.3.1. §1. VCRO: Een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken (zie 2)

· Ongunstig advies Onroerend Erfgoed Antwerpen

"Sloop is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen de andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening: in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen."

De deputatie sluit zich aan bij het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen. Toepassing art. 4.3.4. VCRO: 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.

Als reactie op de nota van Flamey advocaten van 5-11-2014 dient te worden gesteld dat de weigering van onderhavige stedenbouwkundige vergunning niet louter gebaseerd werd op de "enkele opname" van de hoeve in de inventaris van bouwkundige erfgoed. Het door Onroerend Erfgoed Antwerpen aangeleverde advies betreft immers een actuele visie inzake de erfgoedwaarde van kwestieus gebouw en heeft niet de bedoeling voorwaarden toe te voegen aan de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De noodzakelijke toetsing erfgoedwaarde is in eerste instantie het gevolg van het specifieke artikel van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het

deskundig advies van een bevoegde instantie kan hierbij als onderzoeksmiddel worden gehanteerd. Ondanks de intentie van de aanvrager om exact dezelfde hoeve in uitzicht en omvang oprichten, valt het verlies van authenticiteitswaarde in het geval van integrale sloop niet te betwisten. Het feit dat de woning in huidige staat niet zou kunnen voldoen aan de eisen van wooncomfort verhindert geenszins de mogelijkheid tot renovatie. Er is onvoldoende duidelijkheid over de mate waarin de afbraakmaterialen gerecupereerd kunnen worden. Op de aangeleverde bouwplannen wordt er zelfs geen melding gemaakt van enige vorm van recuperatie. Louter afgaande op de bouwplannen zou de geplande heropbouw evenzeer kunnen gebeuren met uitsluitend nieuwe bouwmaterialen. Hierdoor wordt het vermeende verlies aan erfgoedwaarde opnieuw kracht bijgezet. Een planmatige detaillering van de diverse historische gevelelementen met bijhorende mogelijkheden tot behoud, of in laatste instantie ook materiaalrecuperatie dringt zich op.

...

7. 1 De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht.

•Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het perceel wordt ontsloten via de Beekhoek, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Zuidelijk en grenzend aan het perceel in aanvraag situeert zich het woongebied van de kern Ten Aard, getypeerd door in hoofdzaak vrijstaande eengezinswoningen. Noordelijk, oostelijk, en westelijk van het aanvraagperceel is een landschappelijk gecompartmenteerd (bossen en bomenrijen) agrarisch gebied waar te nemen. Verderop situeert zich een uitgestrekt bosgebied. Deze unieke ligging op de grens tussen woongebied en openruimtegebied vraagt een nadere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, het visueel-vormelijk aspect in het bijzonder.

•Functionele inpasbaarheid

Het aangevraagde is functioneel inpasbaar binnen de onmiddellijke omgeving:

De op te richten constructie krijgt als hoofdfunctie wonen, conform de voorschriften van het geldende RUP;

Het aanvraagperceel sluit onmiddellijk aan bij het woongebied van het kerkdorp Ten Aard, gekenmerkt door een eerder residentiële bebouwing.

•Mobiliteitsimpact

De nieuwbouw betreft een eengezinswoning met parkeermogelijkheden op eigen terrein. De impact op de lokale verkeersafwikkeling is bijgevolg uiterst beperkt.

•Schaal en ruimtegebruik

De bestaande zonevreemde woning (opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed) en de talrijke verspreid staande bijgebouwen worden gesloopt.

De nieuwe woning wordt opgericht op dezelfde locatie als de bestaande woning. Het huidige gebouw heeft een bouwvolume van 1331m³. Na sloping bedraagt het volume van het woongedeelte 1000m³. De aanpalende schuur wordt eveneens heropgericht en heeft een volume van 331m³.

Ingevolge de voorschriften van het geldende RUP is het herbouwen binnen het oorspronkelijke bouwvolume toegestaan, weliswaar mits de voorwaarde dat de historische kenmerken die het gebouw zijn erfgoedwaarde geven, bewaard blijven. Uit het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen valt af te leiden dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak.

· Visueel-vormelijke elementen

De hoeve wordt volledig terug opgebouwd op dezelfde plaats, met hetzelfde gabarit en bouwvolume. De voorgevel zal identiek worden heropgebouwd met de huidige bestaande voorgevel. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minstens 6m. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,65m en de totale bouwhoogte bedraagt 6,93m.

De deputatie sluit zich aan bij het standpunt van Onroerend Erfgoed Antwerpen dat er door de hoeve te slopen en opnieuw op te bouwen, enkel rekening wordt gehouden met de typologie van het gebouw en er een groot deel van de historische waarde verloren gaat, namelijk de oorspronkelijke materialen en afwerkingen (materiële authenticiteit), de constructiewijze en ook de historische tijdswaarde. In dat geval kan de hoeve niet meer beschouwd worden als een historisch waardevol pand, maar een nieuwe hoeve die typologisch gezien refereert aan de historische hoeve die voorheen aanwezig was. Dit is voor de gemeente een belangrijk verlies aan erfgoedwaarden.

Rekening houdende met het feit dat de gemeente Geel een belangrijke toeristisch-recreatieve rol wenst te spelen (o.a. waterrecreatie Ten Aard, bewegwijzerde fietsroute "Toen en Nu", recreatiedomein Dekshoevevijver), dient er ook bijzondere aandacht besteed aan de recreatieve belevingswaarde van het reeds aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Het betrokken goed situeert zich aan de rand van de kern en flankiert de toegang tot het gecompartmenteerd agrarisch landschap en de beekvallei van de Daelemansloop.

Door de combinatie van authenticiteit en een unieke geografische ligging, biedt kwetsieve hoeve een belangrijke landschappelijke meerwaarde. Door het slopen van deze hoeve zou niet alleen een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente onherroepelijk verloren gaan, maar zou er ook afbreuk worden gedaan aan het toeristisch-recreatief potentieel van de gemeente Geel, Ten Aard in het bijzonder.

· Hinderaspecten

De hoeve wordt gesloopt en op dezelfde plaats heropgebouwd, op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De enige vorm van hinder, ten gevolge van dit project, betreft een belangrijk verlies aan erfgoedwaarde in de gemeente Geel. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente onherroepelijk verloren gaan. De hoeve is op basis van het aangeleverde fotomateriaal nog erg gaaf bewaard te noemen. Ook in het interieur lijkt er aan de indeling weinig gewijzigd te zijn. De hoeve te Beekhoek 47 blijkt een vrij gaaf exemplaar van een negentiende eeuwse langgestrekte hoeve en dient als voorbeeld van dit type lokale architectuur bewaard te blijven.

...

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 MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar eerste middel de schending in van artikelen 4.3.4, 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij heeft nagelaten op afdoende wijze te motiveren waarom de aanvraag onwenselijk zou zijn in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft geen eigen toetsing van de aanvraag doorgevoerd, aangezien zij zich gebonden zag door het advies van het agentschap. Volgens de verzoekende partij werd een strenge beoordeling van de aanvraag doorgevoerd waar enkel werd gekeken naar de historische waarde van het gebouw zonder rekening te houden met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP waarmee de aanvraag volledig in overeenstemming is. De toets naar de aanwezigheid van erfgoedwaarden moet in balans worden gebracht met andere doelstellingen en belangen die relevant kunnen zijn bij de beoordeling van de aanvraag. De verzoekende partij voert aan dat er geen afweging is gebeurd tussen de waarde van het gebouw enerzijds en de fysieke staat ervan anderzijds. De verzoekende partij heeft op omstandige wijze aangetoond dat het gebouw in slechte staat is en met problemen kampt die een sloop noodzakelijk maakt, waardoor de weigering van de aanvraag in de bestreden beslissing bijgevolg kennelijk onzorgvuldig en onredelijk is.

In haar tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing ter motivering verwijst naar het ongunstig advies van het agentschap dat op zich geenszins afdoende gemotiveerd is in het licht van de feitelijke gegevens van het dossier. Het advies overweegt dat door de sloop van het gebouw de historische waarde van het gebouw zou verdwijnen en de aanvraag bijgevolg in strijd zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP. De verzoekende partij stelt echter dat de aanvraag wel degelijk voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP gelet op artikelen 3 en 7 van het gemeentelijk RUP, waarvan het advies bovendien ook geen enkele afweging maakt. De bestreden beslissing bespreekt het behoud van het origineel karakter van de hoeve niet, terwijl uit de bouwplannen en het aanvraagdossier blijkt dat de materialen van de sloop zoveel mogelijk zullen worden gerecupereerd en opnieuw gebruikt worden in de heropbouw. Ook de noodzakelijkheid van de sloop van het gebouw, de vooropgestelde werkwijze en aanwending van materialen, zoals onder andere blijkt uit het beschrijvend verslag van de architect van de verzoekende partij, wordt op geen enkele wijze ernstig tegengesproken in de bestreden beslissing.

2.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets toe aan haar uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het slopen en herbouwen van een hoeve gelegen in agrarisch gebied, die gelegen is binnen het plangebied van het gemeentelijk RUP 'zonevreemde woningen'. De verzoekende partij stelt in haar eerste middelonderdeel onder andere dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

1.1

Artikel 7 'Overdruk zonevreemde woningen VI: bouwkundig erfgoed' bevat volgend stedenbouwkundig voorschrift aangaande herbouwen:

"Herbouwen van een gebouw met erfgoedwaarde heeft plaats met het oog op de restauratie van de erfgoedwaarde. Daarbij zijn volgende bepalingen van toepassing:

- Het herbouwen kan binnen het oorspronkelijk bouwvolume;*
- De historische kenmerken die het gebouw zijn erfgoedwaarde geven, moeten bewaard worden. De vormgeving en het materiaalgebruik dienen in zover mogelijk gelijk te zijn aan deze van het waardevol onroerende erfgoed in zijn oorspronkelijke toestand.*

..."

De bestreden beslissing concludeert en weigert de aanvraag als volgt:

"..."

Uit voorgaande dient afgeleid dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de verordenende voorschriften van voormeld ruimtelijk uitvoeringsplan: het behoud van de historische waarde is allesbehalve maximaal te noemen. De materiële authenticiteit, de constructiewijze en historische tijdswaarde gaan onherroepelijk verloren ingevolge de gevraagde sloop.

..."

Hieruit blijkt dat de stelling van verzoekende partij niet kan gevolgd worden. De verwerende partij heeft wel rekening gehouden met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP aangezien de aanvraag net omwille van de strijdigheid met deze voorschriften wordt geweigerd.

1.2

Verder voert de verzoekende partij aan dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij ten onrechte van mening was dat ze gebonden was door het advies van het agentschap en heeft nagelaten een eigen toetsing van de aanvraag door te voeren.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich heeft gebaseerd op het ongunstig niet-bindend advies van het agentschap. Zo verwijst zij naar dit advies bij de bespreking van het verlies van een groot deel van de historische waarde en naar de voorgestelde oplossingen voor de problemen waarmee de hoeve geconfronteerd wordt. De bestreden beslissing stelt echter ook uitdrukkelijk dat het advies van het agentschap *"een actuele visie inzake de erfgoedwaarde van kwestieus gebouw (betreft)"* en *"als onderzoeksmiddel (kan) worden gehanteerd"* om vervolgens op basis van een eigen beoordeling van de aangeleverde bouwplannen te concluderen dat het vermeende verlies aan erfgoedwaarde kracht wordt bijgezet en een planmatige detaillering van de diverse historische gevelelementen zich opdringt. Bijgevolg oordeelt de Raad dan ook dat de verwerende partij zich een eigen opvatting heeft gevormd over de aanvraag en zich niet louter gebaseerd heeft op het ongunstig advies van het agentschap.

1.3

Tot slot stelt de verzoekende partij ook dat er geen afweging, minstens onvoldoende, is gebeurd tussen de historische waarde van de hoeve en de fysieke staat ervan. De sloop van de hoeve wordt door de verzoekende partij gemotiveerd in het aanvraagdossier en haar schriftelijke nota ter

weerlegging van het administratief beroep van 5 november 2014, meer bepaald door een verwijzing naar het verslag van de architect. Het bestaande metselwerk is op vele plaatsen zeer ernstig beschadigd, de waterdichting van de gevels is onbestaande, veel herstellingen zijn ondoelmatig en niet met de geëigende materialen uitgevoerd en er zijn structurele stabiliteitsbarsten op verschillende plaatsen.

Over de noodzakelijkheid van de sloop stelt de bestreden beslissing:

“Uit het deskundig advies blijkt dat de problemen waarmee deze hoeve geconfronteerd worden zijn op te lossen. Het opstijgend vocht kan aangepakt worden door een sperlaag te voorzien. De infiltratie van water kan aangepakt worden door het metselwerk en voegwerk te herstellen. De aantasting van de kapstructuur kan behandeld worden en de aangetaste delen kunnen versterkt worden.”

De verwerende partij beschikt terzake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Uit bovenvermelde overweging in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel rekening houdt met de staat van het gebouw, maar oordeelt dat deze problemen die volgens de verzoekende partij de sloop noodzaken, op te lossen zijn. De verwerende partij treedt op deze wijze het advies van het agentschap bij, dat een repliek bevat op de bevindingen die zijn opgenomen in het verslag van de architect. De verzoekende partij stelt dat het advies van het agentschap niet werd opgesteld na een plaatsbezoek en lijkt derhalve te willen aangeven dat het advies niet zou volstaan om het verslag van de architect te weerleggen, maar toont niet aan dat de concrete opmerkingen en bevindingen van het agentschap onjuist zouden zijn. Het standpunt van de verzoekende partij over de noodzakelijkheid van de sloop overstijgt derhalve niet de inname van een louter tegengesteld standpunt en overtuigt niet dat de verwerende partij de haar toegekende discretionaire bevoegdheid terzake niet correct heeft uitgeoefend. Bijgevolg kan de Raad niet vaststellen dat de beoordeling van de fysieke staat van de hoeve en de mogelijkheid tot verbouwing in plaats van herbouw kennelijk onzorgvuldig of onredelijk is.

2.

In haar tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij nog aan dat uit de bouwplannen en het aanvraagdossier blijkt dat zij zoveel mogelijk materialen van de sloop zal recupereren om opnieuw te gebruiken in de heropbouw van de hoeve. De verwerende partij heeft nagelaten te motiveren waarom deze vooropgestelde werkwijze van aanwending van materialen niet volstaat voor het behoud van de historische waarde van de hoeve.

De bestreden beslissing heeft hierop als volgt geantwoord:

*“ ...
Ondanks de intentie van de aanvrager om exact dezelfde hoeve in uitzicht en omvang oprichten, valt het verlies van authenticiteitswaarde in het geval van integrale sloop niet te betwisten. Het feit dat de woning in huidige staat niet zou kunnen voldoen aan de eisen van wooncomfort verhindert geenszins de mogelijkheid tot renovatie. Er is onvoldoende duidelijkheid over de mate waarin de afbraakmaterialen gerecupereerd kunnen worden. Op de aangeleverde bouwplannen wordt er zelfs geen melding gemaakt van enige vorm van*

recuperatie. Louter afgaande op de bouwplannen zou de geplande heropbouw evenzeer kunnen gebeuren met uitsluitend nieuwe bouwmaterialen. Hierdoor wordt het vermeende verlies aan erfgoedwaarde opnieuw kracht bijgezet. Een planmatige detaillering van de diverse historische gevelelementen met bijhorende mogelijkheden tot behoud, of in laatste instantie ook materiaalrecuperatie dringt zich op.

Het is niet onredelijk dat de verwerende partij tot het besluit komt dat het onvoldoende duidelijk is in welke mate de afbraakmaterialen effectief gerecupereerd worden. De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich baseert op juiste gegevens, aangezien de bouwplannen wel een opgave bevatten van de bouwmaterialen, maar daarbij niet vermelden in welke mate het nieuwe dan wel gerecupereerde materialen betreft. In het verslag van de architect wordt vermeld dat de rode en blauwe gesmoorde bakstenen worden gerecupereerd, maar het is niet duidelijk in welke mate deze recuperatiematerialen ook effectief gebuikt worden bij de herbouw van de woning. De verwerende partij is dan ook terecht tot de vaststelling gekomen dat de recuperatie van de afbraakmaterialen zoals de verzoekende partij beweert, niet blijkt uit de bouwplannen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikelen 4.7.21, §1, 4.7.22; 4.7.23, §1 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de materiële motiveringsplicht, de hoorplicht, het transparantie- en het zorgvuldigheidsbeginsel en de ontstentenis van de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij een beslissing genomen heeft omtrent het administratief beroep van het agentschap zonder gevolg te geven aan het uitdrukkelijk schriftelijk verzoek vanwege de architect en raadslieden van verzoekende partij om persoonlijk gehoord te worden. Op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO kan elke betrokken partij een uitdrukkelijk verzoek richten aan de verwerende partij met de vraag om gehoord te worden, bijgevolg moet elke betrokken partij dan ook de kans krijgen om effectief gehoord te worden. De verwerende partij heeft dan ook volkomen onwettig gehandeld door het uitdrukkelijk schriftelijk verzoek van de architect en raadslieden van de verzoekende partij om persoonlijk gehoord te worden aangaande de aanvraag en het ingesteld administratief beroep zonder gevolg te laten.

Vervolgens stelt de verzoekende partij in het tweede onderdeel dat de verwerende partij heeft nagelaten om de verzoekende partij, haar architect en raadslieden in kennis te stellen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het louter niet op voorhand ter beschikking stellen van dit verslag is reeds voldoende om de hoorplicht geschonden te achten. Het is voor de verzoekende partij ook niet mogelijk om na te gaan of de bestreden beslissing op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd genomen.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog in een derde middelonderdeel dat uit de bestreden beslissing niet, minstens onvoldoende, blijkt dat de gemotiveerde nota ter weerlegging van het administratief beroep werd betrokken bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Slechts op zeer algemene en oppervlakkige wijze wordt verwezen naar deze nota, enige concrete en afdoende repliek erop ontbreekt.

2.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij nog toe dat uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij geen gevolg heeft gegeven aan het verzoek om gehoord te worden van de architect en raadslieden van de verzoekende partij. Zij heeft zich beperkt tot het aanschrijven van de verzoekende partij zelf. Deze werkwijze stemt niet overeen met wat kan verwacht worden van een zorgvuldige overheid die conform een wettelijke bepaling verplicht is om een hoorzitting te organiseren wanneer de betrokkene, of diens gemandateerden, erom vragen. Het is bovendien ook vaste praktijk van de verwerende partij om ook steeds de gemandateerde op de hoogte te brengen van de hoorzitting.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.
De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.
...”*

Het beginsel van behoorlijk bestuur betreffende de hoorplicht geldt niet in zoverre er, zoals in het voorliggende dossier, een uitdrukkelijke regeling is uitgewerkt. Wanneer een norm de hoorplicht voorschrijft maar de inhoud ervan niet bepaalt, moet het optreden van de overheid worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur, op basis van het beginsel van de hoorplicht, moet naleven.

De hoorplicht is een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde administratieve beroepsprocedure. Het horen van een betrokken partij, die dit vraagt, is dan ook een substantiële vormvereiste. Langs de zijde van de verwerende partij staat hiertegenover een zorgvuldigheidsplicht aangezien het vergunningverlenend bestuursorgaan kennis dient te hebben van alle relevante gegevens met betrekking tot het dossier alvorens het zijn beslissing kan nemen.

2.

Zolang de Vlaamse Regering geen toepassing heeft gemaakt van artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO en geen nadere regels met betrekking tot de hoorprocedure heeft vastgesteld, kan de omschrijving “de betrokken partijen”, zoals vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, niet zo uitgelegd worden dat de mogelijkheid tot inspraak bij de besluitvorming, in dit geval het nemen van een beslissing over een vergunningsaanvraag in graad van administratief beroep, beperkend wordt geïnterpreteerd.

Er kan niet worden betwist dat de vergunningsaanvrager onder de noemer van de in artikel 4.7.23, §1 VCRO bedoelde “betrokken partij” valt. Verder kan er ook niet worden betwist dat personen die de vergunningsaanvrager bijstaan en vertegenwoordigen, *in casu* de architect en raadslieden van de verzoekende partij, uitgenodigd dienen te worden op de hoorzitting indien zij aangeven dat zij de verzoekende partij op de hoorzitting wensen te vertegenwoordigen of bij te staan.

3.

Uit het administratief dossier blijkt dat zowel de raadslieden als de architect van de verzoekende partij hebben verzocht om te worden gehoord. De architect heeft op 26 september 2014 dit verzoek ingediend. De raadslieden van de verzoekende partij hebben op 9 oktober 2014 een aangetekende brief verstuurd waarin zij de vraag van de architect om gehoord te worden bevestigen en verzoeken

om op de hoogte te worden gehouden van datum en uur van de hoorzitting. Verder in de brief verzoeken zij ook om een kopie te krijgen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Verder blijkt uit het administratief dossier dat de verwerende partij, met een aangetekende brief van 14 oktober 2014, enkel de verzoekende partij persoonlijk heeft uitgenodigd voor de hoorzitting op 18 november 2014 en geen uitnodiging heeft verstuurd naar de architect en raadslieden van de verzoekende partij.

De bestreden beslissing vermeldt terzake dat *“in navolging van de schriftelijke uitnodiging op 18 november 2014 een hoorzitting [werd] georganiseerd. Er werden echter geen aanwezigheden genoteerd op het bij brief bepaalde tijdstip”*. De verzoekende partij was dus niet aanwezig, noch vertegenwoordigd op de hoorzitting georganiseerd door de verwerende partij. Aangezien vast staat dat de architect en de raadslieden van de verzoekende partij niet werden uitgenodigd voor de hoorzitting, ondanks hun verzoek om gehoord te worden, is de bestreden beslissing genomen met schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO.

4.

Aan de hoorplicht is bovendien alleen voldaan wanneer al wie vraagt gehoord te worden, beschikt over alle gegevens en documenten, waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten. Hieruit volgt dat een betrokken partij op nuttige wijze haar opmerkingen moet kunnen formuleren over onder meer het administratief beroepschrift en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor zover zij hierom heeft verzocht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 13 november 2014 verslag uitgebracht. De verzoekende partij heeft hiervan geen kopij ontvangen, terwijl zij hierom heeft verzocht in haar aangetekende brief van 9 oktober 2014. De verzoekende partij heeft dus niet de mogelijkheid gekregen om schriftelijk dan wel mondeling te reageren op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het eerste en tweede middelonderdeel zijn gegrond.

5.

In een derde middelonderdeel wordt aan de verwerende partij verweten haar beslissing genomen te hebben zonder de argumentatie van de verzoekende partij, zoals ontwikkeld in haar schriftelijke nota ter weerlegging van het administratief beroep, in overweging genomen te hebben.

De verwerende partij beoordeelt in het kader van de devolutieve werking van het administratief beroep de aanvraag als vergunningverlenend bestuursorgaan opnieuw in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op haar rust, impliceert evenwel niet dat zij alle in de voorgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten van de betrokken partijen expliciet moet beantwoorden of weerleggen. Het volstaat dat zij na een eigen en zorgvuldig onderzoek van de voorliggende gegevens in de bestreden beslissing duidelijk aangeeft op welke feitelijke en juridische overwegingen zij zich baseert om haar beslissing te schragen. De aangehaalde motieven moeten deugdelijk en afdoende gemotiveerd zijn.

De Raad kan de mening van de verzoekende partij niet bijtreden. Wat betreft de invloed van de verplichte adviesvraag aan het agentschap op het onderzoek naar de historische kenmerken bij de aanvraag en de toetsing van de erfgoedwaarde bevat de bestreden beslissing zelfs een uitdrukkelijke motivering *“als reactie op de door Flamey advocaten aangeleverde nota (dd. 5-11-*

2014)”. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij deze schriftelijke weerlegging in overweging heeft genomen. Uit de bespreking van het eerste middel blijkt ook dat de motieven in de bestreden beslissing deugdelijk en afdoende gemotiveerd zijn.

Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

C. Aanvullend derde middel

Standpunt van de partijen

In haar toelichtende nota voert de verzoekende partij aanvullend de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, de hoorplicht, de rechten van verdediging en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In haar aanvullend en volgens haar “*ambtshalve in te roepen*” derde middel voert de verzoekende partij aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft nagelaten de schriftelijke weerlegging van het administratief beroep van de verzoekende partij tegemoet te treden in haar verslag van 13 november 2014. In dit verslag wordt zelfs naar geen enkel element of stuk van de verzoekende partij naar aanleiding van het administratief beroep verwezen, terwijl het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet opgesteld worden op grond van alle gegevens van het administratief dossier.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat onderhavig middel pas werd opgeworpen in de toelichtende nota. Nog daargelaten de vraag of dit nieuw middel aan de openbare orde raakt, zoals de verzoekende partij meent, merkt de Raad op dat ook middelen die aan de openbare orde raken in principe in het inleidend verzoekschrift moeten worden ontwikkeld teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen. Uit het tweede middel blijkt dat de verzoekende partij op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift kennis had van het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een advies had uitgebracht. De verzoekende partij toont niet aan dat de grondslag van dit aanvullend middel pas na het indienen van het verzoekschrift aan het licht is kunnen komen.

Het middel wordt verworpen.

VI. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

Overeenkomstig artikel 4.8.2, derde lid VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Gelet op de beoordeling van het tweede middel, legt de Raad de verwerende partij op, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de verzoekende partij te horen na mededeling van een nieuw op te stellen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het kader van de te nemen herstelbeslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2014, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het renoveren en herbouwen van een hoeve op een perceel gelegen te 2440 Geel, Beekhoek 47, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nrs. 387E, 387F en 387L.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'VI. Bevel met toepassing van artikel 4.8.2, derde lid VCRO'.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 december 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO