

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0706
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0209/A

Verzoekende partij	de vzw MILIEUFRONT OMER WATTEZ , met woonplaatskeuze te 9700 Oudenaarde, Dijkstraat 75
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partijen	1. de heer Eric DE MEULENEIRE 2. mevrouw Lutgarde HOECKMAN vertegenwoordigd door advocaten Willem CHEYNS en Hugo VYLS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Kerkgate 19

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 december 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 oktober 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm van 30 juni 2015 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te Sint-Blasius-Boekel, Heuvelgem 1, met als kadastrale omschrijving 10^{de} afdeling, sectie B, nummer 488f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 17 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomenende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 juni 2017.

De heer Lode DE BECK voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Willem CHEYNS voert het woord voor tussenkomen partijen.

4.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomen partijen dienen op 10 maart 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwalm een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met geïntegreerde garage na slopen bestaande bebouwing”*.

De te slopen bestaande bebouwing betreft een hoeve met aanhorigheden, die is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter vanaf de straat) en in agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 maart 2015 tot en met 22 april 2015, dient verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 15 april 2015 ongunstig:

“ ...

De aanvraag omvat de sloop van een 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 'Hof van Vlaanderen' is een gesloten hoeve, bestaande uit eenvoudige bakstenen gebouwen. De hoeve werd naar verluidt grotendeels heropgebouwd na een brand in 1908. De binnenplaats is gebetonneerd en bevat een mestvaalt.

Het boerenhuis is loodrecht ten opzichte van de straat ingeplant aan de zuidzijde van het complex. Het betreft een woning van zeven traveeën en twee bouwlagen onder pannen zadeldak. Het werd vermoedelijk opgericht in het tweede kwart van de 19^e eeuw op de plaats van een ouder boerenhuis. Onder de woning bevonden zich oorspronkelijk zeven kelders. De verankerde bakstenen ergevel wordt doorbroken door rechthoekige muuropeningen gevat in een hardstenen omlijsting waarin luikduimen vervat zitten van de vroegere luiken. Merkwaardig is de hardstenen deuromlijsting in neogotische stijl. De achtergevel werd gecementeerd en afgewerkt met schijnvoegen en een bakstenen tandlijst. In de zijgevel aan de straat is een rondbogige nis met Onze-Lieve-Vrouwbeeld voorzien. Rechts naast het huis staan de voormalige paardenstallen.

De bakstenen bedrijfsgebouwen onder zadeldaken schikken zich rond de binnenkoer. De erftoegang bevindt zich in het oostelijk dienstgebouw met de dwarsschuur.

Uit het dossier blijkt dat in het interieur weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven. In de loop der tijd werden ook een aantal minder waardevolle aanbouwen toegevoegd. Toch behoudt de hoeve zijn historische waarde. Deze wordt voornamelijk gevormd door de typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen, beeldbepalend gelegen aan een kruising van twee wegen. Zo blijft de hoeve een belangrijke getuige van de landelijke geschiedenis van de omgeving.

Dit 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 bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Uit het dossier blijkt niet dat de structurele problemen dermate ernstig zijn dat de afbraak verantwoord is. De niet-historische aanbouwen kunnen afgebroken worden. Doordat intern weinig historische elementen overblijven, zal een vergaande interne verbouwing de erfgoedwaarden niet verder aantasten. De inschatting van de renovatiekosten zoals vermeld in de erfgoednota lijkt dan ook weinig onderbouwd. De renovatie van de hoeve laat bovendien toe om de gewenste bestemming te integreren in de bestaande gebouwen.

Advies

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

Dit advies is niet bindend. Toch dient de vergunningverlenende overheid dit 'advies af te wegen ten aanzien van haar lokaal erfgoedbeleid en dit mee te nemen in de volledige beoordeling van deze sloopaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten, zoals omschreven in bovenvermeld artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO. Als de gemeente wenst af te wijken van dit advies dient zij dit uitdrukkelijk te motiveren in de vergunningsbeslissing ..."

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert (op onbekende datum) voorwaardelijk gunstig:

“...

Beoordeling van de externe adviezen

Ongunstig niet bindend advies van Onroerend Erfgoed dd. 15 april 2015 (neemt kennis en kan niet worden gevolgd) omwille van:

De site is niet geklasseerd als monument, maar niettemin opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit geeft aan, zoals ook blijkt uit het advies ... dat de site een

zekere erfgoedwaarde bezit. Maar ruimtelijke ordening is altijd een afweging tussen het al dan niet toelaten van een nieuw project ten koste van iets dat bestaat (gebouw, landschap, ...). Noch wordt het behoud, noch wordt de sloop geëist. Het is niet evident om de bestaande gebouwen in te richten waarbij bovendien de bestaande erfgoedwaarde gehandhaafd blijft. Wanneer een bestaande site dermate verminkt dient te worden om er toch maar een inrichting aan te geven (rekening houdende met diverse normen inzake isolatie, brandveiligheid, ...), of jaren staat leeg te staan wat in dit geval wel is, kan overwogen worden voor een nieuw project;

De site is komende van Brakel heden beeldbepalend maar verdwijnt door een rechtsgeldige verkavelingsvergunning die links aanleunend is afgeleverd in 2003 voor de oprichting van 2 eengezinswoningen in koppelbouw waarvan momenteel de stedenbouwkundige aanvraag lopende is.

De site zal hierdoor opgeslokt worden tussenin residentiële nieuwbouwtoestanden waardoor het beeldbepalend karakter uiteindelijk dient te worden geminimaliseerd;

Met als gevolg dat de site een nog meer geïsoleerd karakter zal krijgen waardoor het verantwoord is de historische site te verlaten en te vervangen door een nieuwbouwsituatie die zich meer zal lenen in dit finaal residentieel geschapen straatbeeld gekenmerkt door hedendaagse woningen. Het evenwicht in het straatbeeld zal met de nieuwbouwwoning niet worden verstoord.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

- overwegende dat de aanvraag het bouwen betreft van een vrijstaande eengezinswoning na sloop van de bestaande gebouwde toestand gekend als het Hof van Vlaanderen;
- overwegende dat gedurende het openbaar onderzoek slechts één bezwaarschrift is ontvangen;
- gelet op de omstandige beschrijvende nota van de architect met inbegrip van een erfgoednota;
- gelet op de weerlegging in verband met verlies aan cultureel erfgoed, beeldkwaliteit- en belevingswaarde (zie hierboven);
- overwegende dat de woning voldoende groot is én woonkwaliteit zal bieden. Dat de afstanden ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrenzen meer dan respectabel zijn. Dat eveneens het perceel draagkrachtig genoeg is om het gevraagde te verantwoorden en open laat dat rechts hiervan ook nog bebouwing kan komen;
- overwegende dat de voorgestelde bouwtypologie bestaande uit 2 bouwlagen afgewerkt met een schilddak zal aansluiten bij de links in aanvraag lopende stedenbouwkundige aanvraag voor de oprichting van 2 eengezinswoningen in koppelbouw dewelke eveneens zullen worden opgetrokken bestaande uit 2 bouwlagen afgewerkt met een hellende bedaking;
- overwegende dat de aanvraag zich uiteindelijk zal inpassen in dit residentieel geschapen straatbeeld gekenmerkt door hedendaagse woningen;
- gelet op het inplanting, het materiaalgebruik en de bouwtypologie (hedendaags van aard).

De aanvraag strekkende tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning na sloop van de bestaande bebouwde toestand kan stedenbouwkundig worden aanvaard en geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen mits: ...

...

- met het oog op het goede nabuurschap, dient het dakterras minstens links achteraan tot op ooghoogte te worden afgeschermd door een ondoorzichtig zichtscherm;
- ...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 19 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent geen (tijdig) advies.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij zij zich aansluit bij de motieven in het verslag van haar gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 6 augustus 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 22 oktober 2015 ongegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

2.3. De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

...

De aanvraag is, voor wat betreft de sloop van een hoeve en de bouw van een eengezinswoning gelegen binnen de 50 m-zone woongebied met landelijk karakter, principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het achterliggende gedeelte van het terrein, na de 50m-zone, dat gelegen is in het agrarisch gebied werd op het nieuwe inplantingsplan aangeduid als lot 4 met een oppervlakte van 2300 m².

Dit gedeelte van het perceel dient haar agrarische functie te behouden. Het voegen van delen van het agrarisch gebied bij bouwpercelen is niet vergunbaar, aangezien dit de vertuining van agrarisch gebied in functie van het wonen tot doel heeft. Het gedeelte van het terrein in agrarisch gebied mag op geen enkele wijze als tuin gebruikt worden. Dit dient als voorwaarde opgelegd bij afgifte van een vergunning.

B. Advies agentschap Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed verleende een ongunstig advies aangaande de sloop van de hoeve, opgenomen in de inventaris van hét bouwkundig erfgoed.

Er wordt opgemerkt dat de hoeve zijn historische waarde behouden heeft; dat de waarde voornamelijk gevormd wordt door de typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen, beeldbepalend gelegen aan de kruising van twee wegen; dat de hoeve een belangrijke getuige blijft van de landelijke geschiedenis van de omgeving.

Onroerend Erfgoed stuurt eerder aan op behoud en renovatie. De sloop is volgens deze dienst 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.

Zoals deze dienst terecht aanhaalt is dit advies niet bindend. De vergunningverlener kan gemotiveerd afwijken van het advies.

De beoordeling omtrent het al dan niet bijtreden van het advies van Onroerend Erfgoed wordt gevoerd onder volgende rubriek 2.4.

2.4. De goede ruimtelijke ordening

De eigendom is gelegen in een landelijk woonlint ten zuiden van de deelgemeente Sint-Blasius-Boekel, op ca. 1,5 km van de dorpskern. In dit woonlint langs Heuvelgem komen

eengezinswoningen voor, voornamelijk in open verband en overwegend in een traditionele bouwstijl bestaande uit veelal 1 en maximaal 2 bouwlagen en afgewerkt met een hellende bedaking.

De aanvraag beoogt de sloop van de bestaande hoeve en de bouw van een nieuwbouw eengezinswoning.

Appellant komt in beroep tegen de sloop van de hoeve met erfgoedwaarde. Onroerend Erfgoed heeft deze sloop ongunstig geadviseerd.

De wetgever bepaalt in het doelstellingenartikel (artikel 1.1.4 VCRO) uitdrukkelijk 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.

De argumentatie van appellant, Milieufront Omer Wattez vzw, en het advies van Onroerend Erfgoed richt zich vooral op het cultuurhistorische aspect van deze aanvraag, het teloorgaan van bepaalde erfgoedwaarden.

In het bijzonder wordt gewezen op de erfgoedwaarde van de historische hoeve, die door haar volumes een imposant gesloten geheel vormt, beeldbepalend gelegen aan de kruising van twee wegen en quasi bovenaan een heuvelrug. De hoeve is nog één van de laatste verwijzingen naar de landelijke bebouwing van de omgeving; het gaat om 1 van de 4 overgebleven hoeves met cultuurhistorische waarde die nog voorkomen in Sint-Blasius-Boekel.

De opname van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed duidt op een bepaalde erfgoedwaarde.

De erfgoedwaarde beperkt zich evenwel tot de historische waarde van de hoeve als voorbeeld en reminiscentie naar het oorspronkelijke landelijke karakter en het agrarische verleden van het dorp.

Uit het advies van Onroerend Erfgoed blijkt dat intern weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven. Het gaat daarbij om eenvoudige bakstenen gebouwen. De hoeve zou grotendeels heropgebouwd zijn na een brand in 1908. Een aantal minder waardevolle aanbouwen werden toegevoegd.

Zoals ook uit de foto's kan afgeleid worden is de bebouwing an sich relatief banaal. De straatgevel straalt maar weinig erfgoedwaarde uit.

Door het gemeentebestuur wordt, voor wat betreft het beeldbepalend karakter, gewezen op 2 naastliggende goedgekeurde verkavelingen, waardoor de site zal opgeslokt worden tussen residentiële nieuwbouwtoestanden, en context zal verliezen. Deze verkavelingen zijn gelegen direct rechts en links van het bouwterrein, en beogen de oprichting van enerzijds twee open woningen en anderzijds twee halfopen nieuwbouwwoningen.

Door deze nieuwe bebouwing zal de bestaande hoeve meer ingesloten en opgenomen worden binnen de lintbebouwing langs Heuvelgem. De site zal in deze omgeving, en zeker vanop afstand bekeken, minder opvallen binnen het bebouwde lint en zal haar beeldbepalend karakter kwijt geraken.

De hoeve zei door de omliggende nieuwe verkavelingen en de oprichting van moderne residentiële woningbouw tevens haar landelijke biotoop verliezen, hetgeen het behoud van de vierkantshoeve minder interessant maakt.

Het hoevecomplex, met de sterk gesloten en enigszins verwaarloosde straatgevel, zal zich minder goed inpassen tussen de (reeds gerealiseerde en op korte termijn nog te realiseren)

nieuwbouwwoningen, zal een meer geïsoleerd karakter krijgen en zich moeilijker integreren binnen haar direct omgeving waarmee zij nog weinig connectie zal kennen.

Het voorstel tot sloop en nieuwbouw kadert in het invullen van de woonbestemming van het betreffende ruime terrein, gelegen in woongebied met landelijk karakter, aansluitend bij gerealiseerde verkavelingen in de directe omgeving.

Bijkomend kan opgemerkt dat de hoeve geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd, wat mede bevestigt dat het gebouw 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. De hoeve vormt een interessant doch zeker, niet uitzonderlijk relict.

In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een dergelijk oud gebouwen geheel vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik en bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Het is niet evident dergelijk gebouw om te vormen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau, of toch niet met redelijke inspanningen.

Het feit dat het goed wel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch niet voorlopig, noch definitief beschermd werd, maakt dat voor de aanvrager geen steun kan verleend worden voor het in stand houden van dit gebouw, zoals dit bij beschermde monumenten wel het geval is.

Voorafgaand aan de sloop is het aangewezen de huidige erfgoedwaarde tekstueel en fotografisch te documenteren en een rapport daarvan over te maken aan de gemeente. Op die manier blijft een voldoende spoor naar de door de gevraagde sloop verdwijnende erfgoedwaarde bewaard.

Rekening houdend met alle bovenstaande aspecten 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 weigeren van de gevraagde vergunning verantwoord.

Het behoud van de hoeve, louter als referentie naar het landelijk agrarisch verleden van het dorp, lijkt moeilijk te verantwoorden.

Voor wat betreft het voorgestelde nieuwbouwontwerp kan vastgesteld dat deze kan worden aanvaard naar inplanting en vormgeving.

De bouwlijn ligt tussen deze van de naastliggende ontworpen bouwloten. Er wordt een voldoende vrije afstand gehouden tot de linker zijdelingse perceelsgrens van 4 m. Aan de rechterzijde blijft ruimte over om mogelijks op termijn, na verkaveling van het terrein, in bijkomende bebouwing te voorzien. De bouw is ruim opgevat doch blijft binnen aanvaardbare normen qua bouwdiepte en bouwhoogte.

Voor wat betreft het terras achteraan wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen gevolgd dat een ondoorzichtig zichtscherp dient aangebracht ter afscherming naar de links aanpalende eigendom toe. De bouw overschrijdt de draagkracht van het terrein en de omgeving niet.

De aanvraag wordt in overeenstemming bevonden met de goede ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan voorwaardelijk worden verleend onder volgende voorwaarden:

- *Strikte naleving van de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in de beslissing van 30 juni 2015, o.m. de afscherming van het dakterras minstens links achteraan tot op ooghoogte door een ondoorzichtig zichtschermb.*
- *Het gedeelte van het perceel gelegen in agrarisch gebied dient haar agrarische functie te behouden en mag niet als residentiële tuin gebruikt worden.*
- *Voorafgaand aan de sloop dient aangewezen de huidige erfgoedwaarde tekstueel en fotografisch gedocumenteerd te worden, een rapport daarvan moet overgemaakt worden aan de gemeente.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar belang en hoedanigheid bij voorliggende vordering als volgt:

“0. De concrete negatieve gevolgen van de bestreden beslissing voor verzoekster zijn de volgende:

- *Deze stedenbouwkundige vergunning beoogt de sloop van een oude historische hoeve ... In de hoeve en aanhorigheden zitten nog heel wat authentieke cultuurhistorische erfgoedelementen die met deze vergunning verloren dreigen te gaan.*
- *Het Hof van Vlaanderen laten slopen is een onherroepelijk verlies van de cultuurhistorische waarde van deze site. De aanvraag betreft de sloop van een gebouwencomplex dat opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed (bijlage 6), een inventaris die in geheel Vlaanderen opgemaakt werd op basis van wetenschappelijke criteria. Dit bevestigt dat we ons hier in een cultuurhistorisch waardevolle site in ons werkgebied bevinden.*
- *De hoeve vormt de hoeksteen van het gehucht Heuvelgem binnen de Zwalmse deelgemeente Sint-Blasius-Boekel. Het vormt een van de bakens die ook expliciet vermeld wordt op de topografische kaart (bijlage 7). Het is een van de beeldbepalende elementen (naast enkele andere hoeves, een kapel, een pastorie, een kouter, een molen en een berg) voor dit dorp en diens omgeving.*
- *De hoeve ligt quasi bovenaan, ongeveer in het midden van de noord-zuid heuvelrug die zich uitstrekt van aan de Kleibergstraat op de grens Zegelsem-Elst-Nederbrakel tot aan Roborst en vormt een uniek uitkijkpunt naar het lager gelegen beekvalleilandschap (van de Boekelbeek en diens zijbeek) ten westen van deze hoeve en naar de dorpskern van Sint-Blasius-Boekel ten noordwesten ervan. Het is een afwisselend beekvallei-heuvel landschap met op de hogere delen enkele unieke en beeldbepalende cultuurhistorische elementen*

waaronder voorliggende te slopen hoeve. Het Hof van Vlaanderen is mede bepalend voor het landschappelijk uitzicht van dit gehucht en deze deelgemeente.

- Binnen de 413ha grote deelgemeente Sint-Blasius-Boekel is dit een van de vier overgebleven hoeves met cultuurhistorische waarde die voorkomen op de wetenschappelijke Inventaris Bouwkundig Erfgoed naast het Sint-Blasius-Hof (ook Kasteel Van den Broecke genaamd), de Herrethoeve, Hof ter Cleye en het Hof te Maelbroeck. Het kadaster vermeldt de aanwezigheid van 456 gebouwen in de deelgemeente Sint-Blasius-Boekel. De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vertegenwoordigen dus ongeveer 1% van alle gebouwen. Omwille van de grote zeldzaamheid van dergelijke gebouwen is behoud ervan sterk aangewezen. Het gaat dus om een zeer zeldzaam cultuurhistorisch gegeven.

1. In bijlage 3 vindt u de statuten van de vereniging. In artikel 1, §4 van de statuten wordt het werkgebied omschreven. Dit omvat 21 gemeenten uit een aaneengesloten regio, m.n. de Vlaamse Ardennen, waaronder Zwalm, waar de betwiste vergunning betrekking op heeft.

2. De doelstellingen van de vereniging zijn omschreven in artikel 2 van de statuten. Het is ook door onder meer deze doelstellingen aan te nemen dat een VZW de rechtspersoonlijkheid verwerft. Binnen dit werkgebied worden de navolgende doelstellingen nagestreefd (eigen onderlijning):

"Artikel 2, §1. De vereniging heeft tot doel het behoud, de bescherming en verbetering van het menselijk en natuurlijk leefmilieu kaderend in een duurzame ontwikkeling van de samenleving, waarbij voldaan wordt aan de behoeften van de huidige generatie, zonder dat daarbij de behoeften van de volgende generaties in het gedrang komen.

§2. Deze doelstelling omvat: ...

- het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van open ruimte, landschappen, monumenten, cultureel erfgoed, stedenschoon en dorpsgezichten:

...

- het optreden in rechte voor de administratieve en gerechtelijke overheden, teneinde de toepassing van de doelstellingen sub par. 1 op het terrein te situeren binnen het werkgebied van de vereniging te verwezenlijken, onverminderd haar recht tot verhaal tegen administratieve besluiten van zelfs reglementaire aard. ...

...

§4. De vereniging kan met alle wettelijke middelen de nuttige initiatieven nemen, steunen en coördineren, onder meer door: ...

- de vrijwaring van het doel langs gerechtelijke weg;

..."

De vereniging streeft dus het behoud van landschappen, monumenten, cultureel erfgoed, stedenschoon en dorpsgezichten na, zaken die bedreigd zijn met voorliggende stedenbouwkundige vergunning.

3. Milieufrent Omer Wattez vzw streeft geen algemeen belang na, noch het persoonlijk, individualiseerbaar belang van haar leden. Zij voldoet aan het specialiteitsbeginsel.

Milieufrent Omer Wattez vzw is een milieuvereniging van een relatief beperkte groep van mensen. De vereniging wil niet de belangen van de ruime lagen van de bevolking dienen ... Aldus streeft zij niet het algemeen belang na, maar een collectief belang van al haar leden tezamen dat zij zich tot maatschappelijk doel heeft gesteld.

Voor de milieuvereniging Milieufrent Omer Wattez vzw ligt het persoonlijk belang uiteraard in het milieubelang waarvoor zij bestaat en in het bijzonder het landschappelijke aspect daarbij aangezien ze mede (is) opgericht ter vrijwaring van de landschappelijke waarden binnen specifiek de Vlaamse Ardennen. Daarbij komt het belang van de vereniging als gemandateerde van haar leden. Dit belang bestaat niet in een loutere optelling of

samenvoeging van de individuele belangen van haar leden, maar een belang dat voor alle leden van dezelfde aard is en dat hoewel het misschien niet door ieder van hen met dezelfde intensiteit wordt aan gevoeld, toch aan allen gemeen is, samenhorigheid schept en aanzet tot samenwerking op grond van solidariteit met het oog op een grotere doeltreffendheid.

Dit collectief van leden sloot zich aan bij de vereniging omdat ze ... het behoud van de esthetische, de landschappelijke waarden en de cultuurhistorische waarden van het Vlaamse Ardennenlandschap met haar akoestische kwaliteiten belangrijk vinden.

Een natuurlijke persoon kan geen of slechts een gering belang inroepen voor het verlies van de som van deze waarden (o.a. landschappelijke en cultuurhistorische) in het Vlaamse Ardennenlandschap. Een groep mensen heeft zich daarom verenigd om deze waarden die zij appreciëren en typisch zijn voor wat zij toeschrijven aan de regio de "Vlaamse Ardennen" zoals beschreven door Omer Watzet te verdedigen.

Het collectief van mensen beleeft en geniet met volle teugen van de Vlaamse Ardennen in al zijn facetten en ze observeren er het unieke landschap, de natuur en de cultuurhistorische elementen. De betwiste vergunning zal een achteruitgang in de belevingswaarde van die cultuurhistorische waarden, een verlies van een van de beeldbepalende elementen en het landschap voor gevolg hebben en ook een verlies van een belangrijk baken in deze regio voor gevolg hebben.

Al deze waarden kunnen niet toegeëigend worden aan een individu. Ze kunnen evenmin beschouwd worden als collectief bezit van de leden van onze vereniging. Maar opkomen voor het belang van deze waarden in de Vlaamse Ardennen is een zeer specifieke eigenschap van het collectief van al haar leden.

4. In de statuten is uitdrukkelijk vermeld dat de vereniging kan optreden in rechte voor de administratieve en gerechtelijke overheden, teneinde de toepassing van de doelstellingen te verwezenlijken. Hierbij kan zij alle nodige vorderingen stellen.

Een beroep instellen tegen een vergunning om de cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle gebieden te vrijwaren en dit zowel voor de vereniging van leden, alsook voor de toekomstige generaties van leden, kan beschouwd worden als een manier om haar doelstellingen te realiseren.

5. De hier betwiste verkaveling vergunning betreft een uniek agrarisch erfgoed, waarvan het oudste deel terug gaat tot het tweede, kwart van de 19e eeuw. Het betreft een hoevecomplex dat tevens staat op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

De leden van Milieufront Omer Watzet recreëren in het gebied omwille van de bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

Dit agrarische cultuurhistorische bouwwerk is onmiskenbaar een uniek cultuurhistorisch gegeven hier aan de rand van de dorpskern van Sint-Blasius-Boekel.

Omtrent het belang van verzoekster m.b.t. de bescherming van unieke elementen oordeelde de Raad van State ... Ook hier gaat het om iets unieks, niet op het vlak van natuurwaarden, maar op het vlak van cultuurhistorische en landschaps(beeld)bepalende elementen.

6. Milieufront Omer Watzet wil daarenboven vermelden dat zij met dit beroep de verkeerde toepassing en interpretatie van diverse rechtsnormen, die de bescherming van

landschappelijke waardevolle en cultuurhistorisch belangrijke gebieden kunnen garanderen, aanvecht.

7. Al meer dan dertig jaar tracht Milieufrent Omer Wattez zich op permanente wijze in te zetten voor de belangen waarvoor ze opkomt, vooral de kwaliteit van de natuur, landschap en alles wat er bij komt kijken, op peil te houden binnen haar werkgebied, voor haar 700-tal leden. Dit Vlaamse Ardennenlandschap heeft vorm gekregen door een combinatie van geologische, natuurelementen en door cultuurhistorische elementen.
...”

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

In het verzoekschrift hadden we o.a. aangehaald rond de duurzame en effectieve werking van onze vzw.: "7. Al meer dan dertig jaar tracht Milieufrent Omer Wattez zich op permanente wijze in te zetten voor de belangen waarvoor ze opkomt ... "

...

Verweerster poneert enkel dat verzoekster niet zou beschikken over een duurzame en effectieve werking zonder dit verder te onderbouwen of enige repliek te geven op de concrete elementen daaromtrent uit het verzoekschrift.

Dat verzoekster beschikt over een duurzame en effectieve werking werd in het verleden reeds meermaals aangetoond en bevestigd door de rechtspraak van Uw Raad. Dit blijkt tevens uit volgende elementen:

- *Het meer dan 30 jaar oude tijdschrift Onze Streek (bijlage 10).*
- *De tal van activiteiten die oa. aangekondigd staan in dat tijdschrift, alsook op sociale media (facebook, twitter,..), eigen website.*
- *Activiteiten die verzoekster ook organiseert met andere verenigingen ...*
- *De vele procedures die MOW vzw lopende heeft bij burgerlijke- en/of strafrechtbanken, administratieve colleges ...*
- *Diverse op gemeentelijk niveau georganiseerde werkgroepen.*
- *Diens vertegenwoordiging in Gecoro's , milieuraden e.d.*
- *Daarenboven telt verzoekende partij een 800-tal leden die zich op permanente wijze inzetten voor de vereniging.*

In het arrest van Uw Raad nr. RvVb/A/1516/0545 van 2 februari 2016 werd geoordeeld nadat verzoekster ongeveer dezelfde punten had aangedragen inzake het aspect "duurzame en effectieve werking" in diens verzoekschrift ...

Ook in het arrest nr. RvVb/A/1516/0907 van 5 april 2016 van Uw Raad werd geoordeeld ...

Tot slot wijzen we nog op het arrest van Uw Raad nr. RvVb/A/1516/0554 van 4 februari 2016

...

Er is geen grond om anders te oordelen in voorliggende zaak.

In het verzoekschrift werd onder de subtitel "0. De concrete negatieve gevolgen van de bestreden beslissing voor verzoekster zijn de volgende" concrete elementen aangehaald die geenszins betwist worden door de tussenkomende partij. Daarnaast staat er in de statuten van verzoekster dat ze als doelstelling o.a. opkomt voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van open ruimte, landschappen, monumenten, cultureel erfgoed, stedenschoon en dorpsgezichten. Hieronder hoort ook het opkomen tegen de sloop van cultuurhistorische gebouwen die voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed.
...”

2.

Tussenkomen de partijen betwisten het belang van verzoekende partij als volgt:

“ ...

De verzoekende partij stelt belang en hoedanigheid te hebben bij dit annulatieberoep. Daartoe legt de verzoekende partij haar statuten voor en argumenteert zij dat huidige annulatievordering zou kaderen binnen deze concrete statutaire doelstellingen.

2.1. ...

De verzoekende partij fileert weliswaar de eigen statuten m.b.t. het milieubelang, maar concretiseert haar duurzame en effectieve werking volgens statuten niet.

Zo wordt door de verzoekende partij geen jaarverslag of een samenvatting van haar werking in een bepaald jaar (2015) voorgelegd, zodat geen duurzame en effectieve werking volgens de statuten is aangetoond. (RvVb 7 mei 2012, S/2012/99)

Dit is nochtans essentieel ter beoordeling van haar belang ...

Het gebrek aan bewijs in het inleidend verzoekschrift van de in artikel 4.8.11. § 1, eerste lid, 4° VCRO gestelde ontvankelijkheidsvoorwaarden, kan niet geredimeerd worden in latere procedurestukken.

2.2. *De verzoekende partij suggereert een persoonlijk belang conform haar statuten.*

Het specifieke belang wordt evenwel niet/onvoldoende geconcretiseerd.

De verzoekende partij toont niet aan dat haar statutair doel voldoende specifiek is t.o.v. het te onderscheiden algemeen belang. (RvVb 14 maart 2012, S/2012/53)

De verzoekende partij stelt in het inleidend verzoekschrift dat het collectief van mensen met volle teugen geniet van de Vlaamse Ardennen in al zijn facetten en dat dit collectief er het unieke landschap, de natuur en de cultuurhistorische elementen observeren. (zie pagina 4, voorlaatste alinea inleidend verzoekschrift)

Het belang dat een verzoekende partij baseert op de bekommernis om het verlies van een markant gebouw met hoge erfgoedwaarde maakt geen voldoende persoonlijk geleden nadeel uit.

Bij gebrek aan voldoende geïndividualiseerd persoonlijk belang en een voldoende concreet omschreven persoonlijk nadeel moet het verzoekschrift als onontvankelijk worden afgewezen. (RvVb 8 mei 2012, A/2012/174)

...”

Tussenkomen de partij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

3. *In hun schriftelijke uiteenzetting betwisten de tussenkomen de partijen het belang van de verzoekende partij ex artikel 4.8.11. § 1, eerste lid, 4° VCRO. De verzoekende partij bewijst niet haar duurzame en effectieve werking volgens statuten en evenmin haar persoonlijk belang in onderhavige zaak.*

In haar wederantwoordnota tracht de verzoekende partij deze bewijslast alsnog te ondervangen, maar het is niet omdat de verzoekende partij reeds eerder door de RvVb in andere procedures toegelaten werd, dat dit belang automatisch en analoog zomaar aangetoond is mbt het specifieke voorwerp van déze procedure: sloop van een bestaande bebouwing - niet zijnde beschermd als monument (enkel opname op I.B.E.) met navolgende realisatie van een nieuwbouw.

De verzoekende partij blijft in gebreke om het rechtens vereiste belang afdoende en concreet ten persoonlijke titel in casu aan te tonen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomen de partijen stellen in essentie dat verzoekende partij in haar verzoekschrift niet afdoende concreet aantoont dat zij getuigt van een effectieve en duurzame werking overeenkomstig haar statuten, en dat haar statutair doel voldoende specifiek is ten opzichte van het algemeen belang.

2.

Zoals blijkt uit het verzoekschrift en door partijen niet wordt betwist, treedt verzoekende partij op als een procesbekwame (milieu)vereniging in de zin van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 4° VCRO.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 4° VCRO luidt als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:
4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-...beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;’*

Artikelen 56, §1 Procedurebesluit luidt als volgt:

*‘§1. Met behoud van de toepassing van artikel 15 bevat het verzoekschrift:
1° een omschrijving van het belang van de verzoeker;’*

Uit de samenlezing van geciteerde artikelen volgt dat verzoekende partij, als procesbekwame vereniging die de bevordering van de milieubescherming voor ogen heeft, in haar inleidend verzoekschrift redelijkerwijze aannemelijk dient te maken dat zij beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig haar statuten, en dat er ingevolge de bestreden vergunning een risico bestaat van een bedreiging voor of schade aan haar collectief belang.

3.

De belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO betreffen dezelfde categorie als de belanghebbenden in de zin van artikel 4.7.21, §2, 3° VCRO, zodat de criteria om bij de Raad jurisdictioneel beroep te kunnen instellen tegen de bestreden vergunning in graad van administratief beroep dezelfde zijn als deze om toegang te hebben tot het georganiseerd administratief beroep bij verwerende partij tegen de vergunningsbeslissing in eerste aanleg. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 4.7.21, §2 VCRO (MvT, Parl. St., VI. P, 2008-09, nr. 2011/1, 184, nr. 550), werd het openstellen van het administratief beroep voor derde-belanghebbenden door de decreetgever als “een belangrijk principieel

uitgangspunt” beschouwd, dat “moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers ‘wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechtelijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu”. Voorts wordt daarin gesteld dat “de collectieve belangen zowel van morele, materiële als ideële aard kunnen zijn”, en dat “de vereiste dat de betrokken vereniging getuigt van een voldoende duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten kan blijken uit talloze feitelijke elementen, zoals verslagen van de werkzaamheden, publicaties, enz.”, terwijl “de effectieve werking naast deze gegevens (mede) kan worden aangetoond door de duurzame erkenning van de werking door de overheid, bijvoorbeeld door de subsidiëring of het zitting hebben in overleg- en adviesorganen”.

Gelet op voormelde overwegingen mag de verplichting in hoofde van verzoekende partij, om aan te tonen dat zij voldoet aan de criteria overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, lid 1, 4° VCRO en beschikt over een belang, dan ook niet overdreven formalistisch en restrictief worden beoordeeld. Een te hoge drempel op de toegang tot de Raad zou (naar analogie met de toegang tot de administratieve beroepsprocedure) afbreuk doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang (tot de rechter) dat de decreetgever heeft willen waarborgen.

4.

Tussenkomen de partijen beweren vooreerst (zonder meer) dat uit het verzoekschrift niet afdoende blijkt dat verzoekende partij beschikt over een effectieve en duurzame werking overeenkomstig haar statuten. Verzoekende partij stelt daaromtrent in haar verzoekschrift dat zij “*zich al meer dan dertig jaar op permanente wijze tracht in te zetten voor de belangen waarvoor ze opkomt, vooral de kwaliteit van de natuur, landschap en alles wat er bij komt kijken, op peil te houden binnen haar werkgebied, voor haar 700-tal leden*”. In antwoord op de exceptie van tussenkomen de partijen wijst zij in haar wederantwoordnota (onder meer) op de vaststelling dat haar duurzame en effectieve werking eerder reeds meermaals door de Raad werd aanvaard, en tevens blijkt uit onder meer “*het meer dan 30 jaar oude tijdschrift*” (waarvan enkele exemplaren worden gevoegd) en “*de tal van activiteiten die oa. aangekondigd staan in dat tijdschrift, alsook op sociale media*”, evenals uit haar “*vertegenwoordiging in Gecoro's, milieuraden e.d.*”. Op basis van deze elementen, die door tussenkomen de partijen (in hun laatste schriftelijke uiteenzetting) niet worden betwist noch tegengesproken, toont verzoekende partij redelijkerwijze aan dat zij beschikt over een effectieve en duurzame werking overeenkomstig haar statuten.

5.

Tussenkomen de partijen beweren tevens (zonder meer) dat uit het verzoekschrift niet afdoende blijkt dat het statutair doel van verzoekende partij voldoende specifiek is ten opzichte van het algemeen belang. Verzoekende partij stelt daaromtrent in haar verzoekschrift dat zij “*een milieuvereniging is van een relatief beperkte groep van mensen*”, die “*niet de belangen van de ruime lagen van de bevolking wil dienen*” en “*aldus niet het algemeen belang nastreeft, maar een collectief belang van al haar leden tezamen dat zij zich tot maatschappelijk doel heeft gesteld*”. Zij stelt dat haar “*persoonlijk belang uiteraard ligt in het milieubelang waarvoor zij bestaat en in het bijzonder het landschappelijke aspect daarbij aangezien ze mede (is) opgericht ter vrijwaring van de landschappelijke waarden binnen specifiek de Vlaamse Ardennen*”, waarbij haar “*belang niet bestaat in een loutere optelling of samenvoeging van de individuele belangen van haar leden, maar een belang dat voor alle leden van dezelfde aard is*”. Zij stelt dat “*de betwiste vergunning een achteruitgang in de beleevingswaarde van die cultuurhistorische waarden, een verlies van één*

van de beeldbepalende elementen in het landschap voor gevolg zal hebben en ook een verlies van een belangrijk baken in deze regio". Zij besluit dat "opkomen voor het belang van deze waarden in de Vlaamse Ardennen een zeer specifieke eigenschap is van het collectief van al haar leden".

Verzoekende partij wijst in haar verzoekschrift op de vaststelling dat haar werkgebied (overeenkomstig artikel 1, §4 van haar statuten) *"21 gemeenten omvat uit een aaneengesloten regio, m.n. de Vlaamse Ardennen, waaronder Zwalm, waar de betwiste vergunning betrekking op heeft"*, hetgeen een duidelijke geografische beschrijving betreft. Voorts wijst zij op de vaststelling dat haar statutair doel (overeenkomstig artikel 2 van haar statuten) onder meer *"het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van open ruimte, landschappen, monumenten, cultureel erfgoed, stedenschoon en dorpsgezichten"* omvat. Op basis van de uiteenzetting van verzoekende partij (in een uitgebreide afzonderlijke titel) in haar verzoekschrift, die door tussenkomende partijen op zich niet ernstig wordt weerlegd, blijkt dat zij een collectief belang nastreeft, dat duidelijk te onderscheiden is van het algemeen belang. Uit de statuten volgt dat haar doelstellingen niet beperkt zijn tot de individuele belangen van haar leden, waarbij de doelstelling inzake het behoud van landschappen en cultureel erfgoed kan worden beschouwd als een collectief belang dat onderscheiden is van het algemeen belang, en dat niet de loutere optelsom is van de individuele belangen van haar leden.

6.

Gelet op voormelde vaststellingen toont verzoekende partij (in haar verzoekschrift) afdoende aan dat zij beschikt over een effectieve en duurzame werking overeenkomstig haar statuten, evenals dat zij namens haar leden een collectief belang nastreeft in overeenstemming met deze statuten. Voorts toont zij aan dat haar specifiek verenigingsdoel door de bestreden beslissing wordt bedreigd of geschaad, in de mate dat de bestreden beslissing de sloop vergunt van een bestaande historische hoeve met cultuurhistorische waarde, die mede bepalend is voor het landschappelijke uitzicht van het gehucht Heuvelgem, hetgeen door tussenkomende partijen niet ernstig wordt betwist. Ten slotte maakt verzoekende partij afdoende aannemelijk dat zij getuigt van een effectieve en duurzame werking.

De exceptie van tussenkomende partijen wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

Tussenkomende partijen betwisten de tijdigheid van het beroep als volgt:

" ...

Blijkens het inleidend verzoekschrift zou de bestreden beslissing op 29.10.2015 aan de verzoekende partij betekend zijn. De eigenlijke kennisgevingsbrief doet opgave van 28.10.2015. (zie stuk 1b verzoekende partij)

In de mate de kennisgevingsbrief op zelfde datum dd. 28.10.2015 verzonden werd, dan werd het annulatieberoep met brief dd. 14.12.2015 te laat ingesteld.

... "

Tussenkomen de partijen voegen hieraan in hun laatste schriftelijke uiteenzetting het volgende toe:

“ ...

Blijkens inleidend verzoekschrift zou de bestreden beslissing op 29.10.2015 aan de verzoekende partij betekend zijn. De eigenlijke kennisgevingsbrief doet opgave van 28.10.2015. (zie stuk 1b verzoekende partij)

In de wederantwoordnota wordt dit stuk 1b plots uit de inventaris van de stukken voor de verzoekende partij weggehaald (?). (zie inventaris wederantwoordnota)

De verwerende partij bevestigt in de antwoordnota de aangetekende kennisgeving op datum van 28.10.2015, óók aan de verzoekende partij. Over het vertrekpunt van de RvVb-termijn kan alvast geen betwisting bestaan.

...”

2.

Verzoekende partij betwist de exceptie als volgt:

“ ...

Daar gelaten de vraag of de bestreden beslissing aan verzoekster werd betekend op 28 dan wel 29 oktober 2015, dient vooreerst vastgesteld te worden dat in het eerste geval de vervaldag zaterdag 12 december 2015 was en in het tweede geval was de vervaldag tot het indienen van een verzoekschrift bij Uw Raad zondag 13 december 2015. Bij besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (B.S. 3/12/2014) werd bepaald (eigen onderlijning) ...

Het inleidende verzoekschrift is dus sowieso tijdig ingediend.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomen de partijen betwisten in essentie dat het verzoek tot vernietiging in het licht van de datum van betekening van de bestreden beslissing laattijdig werd ingesteld.

2.

Artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt :

1° wat betreft vergunningsbeslissingen :

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;*
- b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;”*

De artikelen 5 en 6 Procedurereglement luiden respectievelijk als volgt:

“Art. 5. De dag van de akte of de gebeurtenis die de termijn doet ingaan, vermeld in dit besluit en in hoofdstuk 3 van het decreet, wordt niet in de termijn begrepen.

De vervaldag wordt in de termijn begrepen. Als de vervaldag een zaterdag, zondag of wettelijke feestdag is, wordt die vervaldag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

Art. 6. De betekening met een aangetekende brief wordt, behalve in geval van bewijs van het tegendeel door de geadresseerde, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbieding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. De datum van de poststempel heeft bewijskracht zowel voor de verzending als voor de ontvangst.

...

3.

Op basis van het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing aan verzoekende partij werd betekend met een aangetekende brief van 27 oktober 2015. Derhalve verstreek de beroepstermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van de bestreden beslissing, *in casu* op zaterdag 12 december 2015. Gezien de vervaldag alsdan wordt verplaatst naar de eerstvolgende werkdag, *in casu* maandag 14 december 2015, is het beroep dat werd ingesteld met een aangetekende brief van 14 december 2015 tijdig.

De exceptie van tussenkomende partijen wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.7.21, §1 en 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het 'beginsel van de behoorlijke afweging', het rechtzekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Zij licht het middel toe als volgt:

" ...

Doordat er ondanks het duidelijke negatieve advies van AOE omtrent de landschappelijke en erfgoedwaarde van het geheel en aangaande de goede ruimtelijke ordening geen deugdelijk antwoord geboden wordt door de Deputatie,

en doordat de Deputatie selectief de stukken m.b.t. de verloren erfgoedwaarde uit het advies van AOE gebruikt in diens motivering, maar verder geen rekening houdt met de bewaarde erfgoedelementen waardoor diens besluit behept is met een motiveringsgebrek,

en doordat de Deputatie de beschrijving inzake erfgoedwaarde en landschappelijke elementen en het advies van AOE weerlegt op basis van subjectieve elementen, m.n.: "(.) Zoals ook uit de foto's kan afgeleid worden is de bebouwing an sich relatief banaal. De straatgevel straalt maar weinig erfgoedwaarde uit. (.)",

en doordat men verkeerdelijk de eventuele moeilijkheidsgraad voor een renovatie en de ouderdom van het gebouw aangrijpt om te oordelen dat de erfgoedwaarde "verdwenen" zou zijn, hetgeen weerlegd wordt door het advies van AOE,

en doordat de Deputatie in diens besluit niet aangeeft welke uniek en/of esthetisch en/of waardevol geachte esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken aanwezig moeten zijn, om te kunnen oordelen of het behoud ervan wel verantwoord is en of de sloop dus wel of niet moet geweigerd worden, ze het vertrouwensbeginsel (daar ze willekeurig lijkt te handelen) en rechtszekerheidsbeginsel heeft geschonden.

Terwijl conform de rechtspraak de Deputatie na ontvangst van een negatief advies (of beroepschrift) van de deskundige dienst ter zake gebonden is aan een stringentere motiveringsplicht,

en terwijl conform de toets aan de goede ruimtelijke ordening rekening dient gehouden te worden met de functionele inpasbaarheid, de (correcte) schaal, de cultuurhistorische aspecten, de visueel-vormelijke elementen, rekening houdend ook met een gelijktijdige afweging van alle maatschappelijke activiteiten .

Toelichting

...

Stringentere motiveringsplicht bij een negatief advies

Uit bovenstaande bepalingen en de rechtspraak volgt dus dat een stringentere motiveringsplicht rust op de Deputatie bij een negatief advies van o.a. AOE.

AOE heeft een negatieve beoordeling, gemaakt omwille van de erfgoedelementen, de landschappelijke elementen omwille van de ligging in een erkende ankerplaats en daarbij aansluitend, de goede ruimtelijke ordening.

In het bestreden besluit wordt als volgt het negatieve advies van AOE en het beroepschrift van verzoekster besproken ...

De Deputatie pikt er selectief enkele elementen uit het advies van AOE (m.n. deze stukken die gaan over de verloren erfgoedelementen) en voegt er daarna nog twee subjectieve waarnemingen aan toe (i.c. "Zoals ook uit de foto's kan afgeleid worden is de bebouwing an sich relatief banaal. De straatgevel straalt maar weinig erfgoedwaarde uit.").

Daarnaast laat de Deputatie tal van erfgoedelementen onbesproken. Volgende zaken kwamen ondermeer aan bod ...

Meer concreet vermeld dit advies van AOE volgende punten (cursief; de bemerkingen van verzoekster volgen na →):

- (..) Het 'Hof van Vlaanderen' is een gesloten hoeve (..) →Dit type structuur (vierkantshoeve) gaat verloren met voorliggend besluit. Hierop repliceert verweerder niet.
- (..) Het boerenhuis (..) werd vermoedelijk opgericht in het tweede kwart van de 19e eeuw (..) →Uit niets (en evenmin uit fotomateriaal waarop de Deputatie zich steunt) blijkt dat de hoeve niet meer van die periode zou zijn.
- (..) Het betreft een woning van zeven traveeën en twee bouwlagen onder pannen zadeldak..(..) →Uit alle fotomateriaal is duidelijk dat het nog steeds een hoevegebouw met 7 traveeën, twee bouwlagen en pannen bedaking betreft.
- "(..) Onder de woning bevonden zich oorspronkelijk zeven kelders..(..)" →De Deputatie brengt geen materiaal aan waaruit zou blijken dat dit element verdwenen is.
- "(..)De verankerde bakstenen erfgevel wordt doorbroken door rechthoekige muuropeningen gevat in een hardstenen omlijsting waarin luikduimen vervat zitten van de vroegere luiken. Merkwaardig is de hardstenen deuromlijsting in neogotische stijl. (..)" →Dit neogotisch element is heden nog steeds aanwezig.

- "(..) De achtergevel werd gecementeerd en afgewerkt met schijnvoegen en een bakstenentandlijst..(..)" →De Deputatie brengt geen elementen aan waaruit zou blijken dat dit verdwenen is.
- "(..)In de zijgevel aan de straat is een rondbogige nis met Onze-Lieve-Vrouwbeeld voorzien..(..)" →Dit element is eveneens nog intact en kan niet weerlegd worden met het fotomateriaal van de vergunningsaanvrager
- "(..)Rechts naast het huis staan de voormalige paardenstallen..(..)" →Ook deze stallen zijn nog aanwezig.
- "(..)Uit het dossier blijkt dat in het interieur weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven. In de loop der tijd werden ook een aantal minder waardevolle aanbouwen toegevoegd. Toch behoudt de hoeve zijn historische waarde. Deze wordt voornamelijk gevormd door de typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen, beeldbepalend gelegen aan een kruising van twee wegen. Zo blijft de hoeve een - belangrijke getuige van de landelijke geschiedenis van de omgeving..(..)" →De Deputatie grijpt enkel de afwezigheid van erfgoedelementen aan om diens besluit te motiveren, maar houdt geen rekening met hetgeen AOE zegt over het typerende volume en het imposante geheel. Die stukken laat de Deputatie eveneens links liggen.
- Finaal besluit het AOE m.b.t. de erfgoedelementen: "(..)Dit 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 bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan..(..)". Ook met deze conclusie houdt de Deputatie helemaal geen rekening. Los van de verdwenen interne erfgoedelementen zijn er genoeg externe erfgoedelementen om tot deze conclusie te komen.

Conclusie is dat de Deputatie hier de materiele motiveringsplicht geschonden heeft door zich op foute minstens onvolledige feiten m.b.t. erfgoedwaarde te baseren. In ieder geval betreft ze die concrete hierboven aangehaalde feiten/beschreven elementen niet in diens motivering.

Daarnaast heeft ze ook de formele motiveringsplicht geschonden door onvolledig te repliceren op de negatieve advieselementen van AOE ...

In het arrest nr. A/2014/0763 van 4 november 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd geoordeeld ...

Verweerster handelde o.i. in tegenspraak met deze rechtspraak daar ze de concrete cultuurhistorische elementen niet eens besprak in diens motivering. Ze pikt louter de stukken uit de bestaande documenten die handelen over de verdwenen waarden, terwijl ze de bestaande nog overgebleven waarden onbesproken laat.

Verder schrijft de Deputatie met een soort van stijlclausule ...

De Deputatie poneert hierbij dat:

① "de hoeve geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd".

We vinden geen elementen in het bestreden besluit terug, waarop deze stelling gebaseerd zou zijn. Er is geen enkele rechtsnorm die de erfgoedwaardegrens vastlegt vanaf de welke het gebouw in aanmerking komt om beschermd te worden als monument ... De Deputatie bedient zich hiermee dus van een kennelijk onredelijk motief.

②(a) "dat het gebouw geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die dusdanig uniek, kenmerkend of waardevol zijn..."

Nochtans somt het AOE in diens advies diverse kenmerken van het gebouw op waaruit blijkt dat dit gebouw unieke en/of waardevolle esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken heeft:

- Het boerenhuis is loodrecht ten opzichte van de straat ingeplant aan de zuidzijde van het complex. Het betreft een woning van zeven traveeën en twee bouwlagen onder pannen zadeldak. Het werd vermoedelijk opgericht in het tweede kwart van de 19e eeuw op de plaats van een ouder boerenhuis. Onder de woning bevonden zich oorspronkelijk zeven kelders. De verankerde bakstenen erfgevel wordt doorbroken door rechthoekige muuropeningen gevat in een hardstenen omlijsting waarin luikduimen vervat zitten van de vroegere luiken. Merkwaardig is de hardstenen deuromlijsting in neogotische stijl. De achtergevel werd gecementeerd en afgewerkt met schijnvoegen en een bakstenen tandlijst. In de zijgevel aan de straat is een rondbogige nis met Onze-Lieve-Vrouwbeeld voorzien. Rechts naast het huis staan de voormalige paardenstallen.

→ In deze paragraaf somt AOE de unieke en/of kenmerkende en/of waardevolle esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken op. De Deputatie heeft hiertegen geen enkel verhaal, ze weerlegt die elementen in geen geval.

Het gaat om het allerlaatste overgebleven agrarische bouwwerk binnen gehucht Heuvelgem van die tijd. Zo is er maar één, het betreft dus een uniek stuk

- Uit het dossier blijkt dat in het interieur weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven. In de loop der tijd werden ook een aantal minder waardevolle aanbouwen toegevoegd. Toch behoudt de hoeve zijn historische waarde. Deze wordt voornamelijk gevormd door de typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen, beeldbepalend gelegen aan een kruising van twee wegen. Zo blijft de hoeve een belangrijke getuige van de landelijke geschiedenis van de omgeving.

→ Dit bevestigt nogmaals dat het om 1) een uniek cultuurhistorisch gebouw waarbij de externe cultuurhistorische kenmerken nog aanwezig zijn, dat tevens 2) een esthetisch waardevol geheel vormt, en met 3) een beeldbepalend karakter (ook vandaag de dag waar er langs de straat Heuvelgem al heel wat nieuwbouw staat)

Kortom, de motivatie van de Deputatie (i.c. dat er geen esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken zijn die uniek en/of kenmerkend en/of waardevol zijn, wordt tegengesproken door het advies van AOE (die dus oordeelde dat die kenmerken wel dermate uniek en/of kenmerkend en/of waardevol zijn waardoor deze dienst finaal concludeerde: "(...)Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan. (...). Een deugdelijke repliek wordt hierop geenszins geboden.

②(b) "...dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven."

Met de combinatie van de motivering geciteerd onder 2a en 2b geeft de Deputatie aan dat die esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken, volgens haar, niet dermate uniek en/of kenmerkend en/of waardevol zijn dat het behoud ervan te alle tijde dient verzekerd te blijven.

Doordat de Deputatie niet concreet weergeeft welke precieze en concrete (uniek en/of esthetisch en/of waardevol geachte) esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken aanwezig moeten zijn om te kunnen oordelen of het behoud ervan wel verantwoord is en of de sloop dus moet geweigerd worden, heeft ze het rechtszekerheidsbeginsel geschonden.

Nu lijkt verweerster daarentegen willekeurig te handelen door dit niet te duiden en haar afwegings/beslissingskader niet kenbaar te maken. Hiermee heeft ze tevens het vertrouwensbeginsel geschonden.

De (on)mogelijkheid van een renovatie

Verweerster schrijft o.m.: "(.)In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een dergelijk oud gebouwengeheel vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik en bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Het is niet evident dergelijk gebouw om te vormen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau, of toch niet met redelijke inspanningen. Het feit dat het goed wel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch niet voorlopig, noch definitief beschermd werd, maakt dat voor de aanvrager geen steun kan verleend worden voor het in stand houden van dit gebouw, zoals dit bij beschermde monumenten wel het geval is deze hoeve is gelet op de toestand van de gebouwen niet meer van die aard dat nog aan behoud en renovatie van dit geheel kan gedacht worden. Dit blijkt onder meer uit het door appellant neergelegd fotomateriaal. (.)"

Uit ons fotomateriaal (bijlage 9) blijkt dat de buitenkant van de vierkantshoeve en zeker ook het oudste deel van het complex (i.c. het 19e eeuwse boerenwoning) structureel nog in goede toestand blijken. Hieruit blijkt onder meer:

- dat de bewoonde woning en hoeve goed onderhouden is,
- het dak nog in zeer goede staat is en er aldus geen lekkage is (hetgeen van belang is om aan te tonen dat onderliggende structuren niet kunnen aangetast zijn)
- alle muren geen verzakkingen of scheuren vertonen.

Daarnaast baseert de Deputatie zich op een paar veralgemenende motieven zoals "(..)een vaak achter haalde indeling(..)", zonder concreet en precies te duiden wat er nu precies achterhaald zou zijn aan voorliggend gebouw. Daarenboven, daar AOE oordeelde "(..)Uit het dossier blijkt dat in het interieur weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven. (..)is er geen enkel bezwaar tegen het aanpassen van de indeling naar de wensen van de verbouwer aangezien men intern geen erfgoedwaarden meer kan schaden.

Tot slot bedient de Deputatie zich van een financieel argument zonder dat dit op objectieve, meetbare en/of vergelijkbare gegevens gebaseerd is. Er wordt geen enkel prijskaartje gepresenteerd van een eventuele integrale restauratie. Financiële argumenten kunnen niet dienstig zijn in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Daarenboven is volgens sommige deskundigen renoveren goedkoper ...

Het financiële argument van verweerster wordt dus tegengesproken door specialisten ter zake.

De eigenaar kan misschien geen beroep doen op een premie voor beschermde monumenten, maar daarnaast bestaan nog tal van subsidie- en premies voor de verbouwing van diens woning. Er bestaat o.a. ... Dus de Deputatie gebruikt een fout motief om dit stuk erfgoed te laten verdwijnen door de verkaveling. En, indien de bouwheer niet in aanmerking komt voor de renovatiepremie, is dit eerder een bewijs dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de renovatie van het historisch hoevegebouw te renoveren.

Op www.premiezoeker.be vinden we welgeteld 29 premies waarvoor de eigenaar van de betrokken woning in aanmerking komt ...

De stelling van de Deputatie klopt dus niet. Er zijn dus mogelijkheden te over om subsidies te verkrijgen en/of om te genieten van fiscale gunsttarieven..

Al bovenstaande vormt een schending van de materiële motiveringsplicht (omdat men niet met alle juridische elementen en feiten rekening hield) en van artikel 4.7.21 van de VCRO waarin o.m. staat : "(..)Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid(..)".

De bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

...

Uit de punten die we in de eerste onderdelen van dit middel aangehaald hebben, blijkt niet dat er een deugdelijke beoordeling gebeurd is, rekening houdend met de cultuurhistorische aspecten van voorliggende site met hoevegebouw uit het tweede kwart van de 19e eeuw en aanhorende gebouwen van begin de 20e eeuw waarmee een gesloten gebouwencomplex gevormd wordt.

Daarnaast wordt o.i. ook op geen deugdelijke wijze rekening gehouden met de culturele en esthetische gevolgen door het verdwijnen van het laatste zo oude agrarische cultuurhistorische gebouw. De Deputatie bouwt haar motivatie o.m. als volgt op ...

Verweerster vindt dus een motief in de aanwezigheid van nieuwbouwwoningen om behoud van een cultuurhistorisch gebouw af te wijzen. De aanwezigheid van nieuwe woningen lijkt dus een reden om geen rekening te moeten houden met de culturele en esthetische aspecten van 165 á 190 jaar (i.c. uit het 2e kwart van de 19e eeuw) oud gebouw plus aanhorende gebouwen van meer dan 100 jaar (i.c. van 1908) oud. Doordat er steeds meer nieuwbouw gekomen is in de straat is het contrast tussen oud en nieuw telkens groter geworden, dat klopt.

De motivering "De hoeve zal door de omliggende nieuwe verkavelingen en de oprichting van moderne residentiële woningbouw tevens haar landelijke biotoop verliezen, hetgeen het behoud van de vierkantshoeve minder interessant maakt." staat in contrast met de doelstelling van artikel 1.1.4 waarin een duurzame ruimtelijke ordening voorop wordt gesteld en waarin wordt gesteld dat rekening moet gehouden worden met de behoeften van de toekomstige generaties. Eén van die behoeften is kunnen wonen in een aangenaam dorp. Een aangenaam dorp bestaat niet puur uit nieuwbouwwoningen, maar de sporen uit het verleden zijn er nog aanwezig. Ook voor recreanten en toeristen is behoud van die cultuurhistorische elementen een meerwaarde. Dat zoiets (aanwezigheid van voldoende cultuurhistorische elementen) een belangrijk onderdeel is van een duurzame ruimtelijke ordening (en zo begrepen worden door diverse overheden) tonen we aan met volgende voorbeelden ...

Door een van de allerlaatste cultuurhistorische elementen uit een dorp te laten slopen neemt men de ziel en het karakter weg uit dat dorp. Behoud van die karaktervolle elementen is o.i. ook onderdeel van die duurzame ruimtelijke ordening.

Daarenboven lijkt het zo, dat als er voortaan naast ieder gebouw uit de Inventaris bouwkundig erfgoed een nieuwe verkaveling komt te liggen, dit lijkt te volstaan om toestemming te geven voor de sloop van het oude . gebouw, omdat. Dergelijk motief is niet meer ernstig.

Overigens staat er in de straat Heuvelgem al heel wat nieuwbouw, meer bepaald tellen we 89 kadastrale gebouwen die allemaal van recentere datum zijn dan voorliggend gebouw, waardoor 2 bijkomende naastliggende verkavelingen het verschil niet meer gaan maken of toch geen deugdelijk ernstig doorslaggevend motief kunnen vormen om te stellen dat vanaf heden en door die 2 verkavelingen de sloop van het historische gebouw nu echt verantwoord zou zijn geworden.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van rechtshandelingen

...

Zoals we hebben uiteengezet bevatten de gehanteerde motieven niet de juiste feitelijke gegevens en bedient de Deputatie zich van motieven die niet afdoende zijn. Hiermee heeft ze tevens artikel 3 van deze wet geschonden.

...”

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

1. De inhoudstafel van de bestreden beslissing is allerminst een bewijs dat verweester de aanvraag in diens volledigheid onderzocht. Meer bepaald werden diverse concrete elementen uit het negatieve advies van AOE niet betrokken in de bestreden beslissing. Op die vlakken heeft de bestreden beslissing de aanvraag onvolledig onderzocht. Dit gaat derhalve verder dan een schending van de motiveringsplichten.

2. De in het verzoekschrift aangehaalde rechtspraak gaan over de stringenter motiveringsplicht in geval van negatieve adviezen. Die stringenter motiveringsplicht geldt niet alleen in het geval van een negatief advies van de PSA maar is van toepassing op alle adviezen.

3. Het middel is opgebouwd uit verschillende onderdelen.

Uit bepaalde onderdelen blijkt dat niet met alle feiten/kennis is rekening gehouden in het voorafgaandelijk onderzoek hetgeen een schending vormt van de materiële motiveringsplicht.

...

In ieder geval is het koffiedik zoeken naar enig cultuurhistorisch motief in de bestreden beslissing. Hoewel expliciet melding gemaakt werd van die cultuurhistorische elementen én ondanks het feit dat net daarom AOE negatief adviseerde, ontbreekt elke cultuurhistorische motivering in het bestreden besluit.

Tussenkomen de partij komt echter niet verder dan de structuur van de bestreden beslissing op te lijsten. Dit toont geenszins aan dat er enige cultuurhistorische motivering aanwezig is in het bestreden besluit. In de 19 pagina's van het verzoekschrift waar tussenkomen de partij naar verwijst staan we een voor een stil bij de cultuurhistorische motieven in het advies van AOE die verweester helemaal negeert en waartegenover ze geen enkele motivering plaatst.

4. In het arrest van Uw Raad nr. RvVb/UDN/1516/0599 van 12 februari 2016 in een analoge zaak werd geoordeeld ...

Ook in voorliggend geval bedient verweester zich van een quasi identieke motivering, i.c. (pg. 9 van de bestreden beslissing) ...

Er zijn geen elementen uit de bestreden beslissing die tot een ander oordeel kunnen nopen dan in voornoemd arrest.

5. Vooreerst merken we op dat het argument dat tussenkomen de partij aanhaalt, m.n. "Zo is de bouwfysische toestand van de te slopen bebouwing in zeer slechte staat" geen element is van de bestreden beslissing en aldus niet dienstig kan ingeroepen worden.

Daarnaast is het zo dat het overgrote deel van de gebouwen heden bouwfysisch nog steeds in een zeer goede staat is (zie o.a. bijlage 9). Het feit dat een deel van het gebouwencomplex iets minder goed is kan geen deugdelijk motief zijn om het cultuurhistorische geheel van de kaart te laten vegen mede gelet op het negatieve advies van AOE. Een "enigszins verwaarloosde straatgevel" die verweester aanhaalt als motief, betekent niet dat dit deel van gebouw aan de straatzijde bouwvallig zou zijn.

De erfgoedwaarde van het hoevegebouw staat volledig los van de andere gebouwen die in de omgeving en straat staan.

... Daarenboven hebben die woningen één voor één een andere bouwstijl. Hier is dus geen sprake van een groepering van nieuwbouwwoningen van één en dezelfde bouwstijl waar het Hof van Vlaanderen sterk mee contrasteert.

Ook het feit dat er nog nieuwbouwwoningen bij zouden komen, heeft geenszins voor gevolg dat de erfgoedwaarden van dit hoevegebouw verloren gaan. Het dorpsgezicht in zijn geheel verandert door de nieuwbouw, maar de erfgoedwaarden van de daarin aanwezige gebouwen waaronder dus het cultuurhistorische Hof van Vlaanderen, blijft onaangeroerd.

6. Het louter fotograferen van dit cultuurhistorische gebouw kan niet verhelpen dat dit stuk erfgoed voorgoed verloren gaat.

...

Met dergelijke redenering zou derhalve de vergunningverlenende overheid altijd vergunningen kunnen goedkeuren waar erfgoed mag verdwijnen tot bvb. finaal niets meer overblijft. Een zelfde redenering zou dan bvb. voor een vergunningsaanvraag waarbij natuurwaarden verloren gaan kunnen gehanteerd worden. Zolang een vergunningaanvrager foto's van iets trekt zou dat groen licht geven om alle waardevolle elementen in het werkgebied van verzoekster verloren te laten gaan.

7. In de bestreden beslissing wordt aangehaald:

"(..) Bij de aanvraag werd een erfgoednota gevoegd, waarin gemotiveerd wordt dat de renovatie of verbouwing van de hoeve niet te verantwoorden is ..."

En in de motieven van het bestreden besluit staat er:

"(..) In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een dergelijk oud gebouwengeheel vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik en bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Het is niet evident dergelijk gebouw om te vormen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau, of toch niet met redelijke inspanningen.

Het feit dat het goed wel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch niet voorlopig, noch definitief beschermd werd, maakt dat voor de aanvrager geen steun kan verleend worden voor het in stand houden van dit gebouw, zoals dit bij beschermde monumenten wel het geval is."

In tegenstelling tot wat tussenkomende partij aanhaalt is het daarom wel relevant om stil te staan bij het feit dat dit argument van de tussenkomende partij - dat de Deputatie zomaar blindelings overneemt in de motieven van de bestreden besluit - fout is, door de grote overvloed aan renovatiepremies.

8. Hoewel de Deputatie gewag maakt van een "gelijktijdige afweging van alle belangen" waaronder "het cultuurhistorisch aspect" heeft ze allerminst het cultuurhistorische aspect een deugdelijke, volwaardige plaats gegeven in deze afweging. Dit blijkt vooreerst uit het feit dat ze tal van cultuurhistorische elementen die aangehaald werden in het negatieve advies van AOE zonder motief niet aanhaalt of weerlegt in de bestreden beslissing en verder o.m. ook uit het feit dat zich bedient van een stijlclausule waar we in punt 4 onder dit middel in voorliggende Wederantwoordnota bij stil stonden.

..."

2.

Verwerende partij betwist het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Uit het onderstaande blijkt dat de Deputatie de erfgoedtoets wel degelijk afdoende heeft uitgevoerd. Zie p. 8-9-10 bestreden beslissing ...

De Deputatie heeft geoordeeld dat de erfgoedwaarde van de hoeve beperkt is en zich beperkt tot de historische waarde van de hoeve als voorbeeld van en herinnering aan het oorspronkelijke landelijke karakter en agrarische verleden van het dorp. Het gebouw op zich heeft weinig cultuurhistorische waarde; het betreft eenvoudige bakstenen gebouwen. De Deputatie verwijst naar de foto's uit het dossier waaruit kan afgeleid worden dat de bebouwing relatief banaal is en de erfgoedwaarde dus beperkt is. De Deputatie stelt eveneens dat de straatgevel weinig erfgoedwaarde uitstraalt.

De Deputatie heeft op grond van deze elementen haar eigen oordeel gevormd over de erfgoedwaarde van de hoeve. De Deputatie is niet verplicht om stuk voor stuk op alle beroepselementen te antwoorden. Voor de beslissing van een orgaan van actief bestuur volstaat het dat de motivering 'draagkrachtig' is, m.n. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen ...

De Deputatie heeft op grond van de bovengenoemde elementen een afdoende oordeel kunnen vormen dat de erfgoedwaarde van de hoeve beperkt is. Het feit dat de Deputatie bijvoorbeeld de deuroplijsting en rondbogige nis niet vermeldt, houdt niet in dat de erfgoedwaarde niet afdoende werd beoordeeld. De niet vermelde elementen zijn niet dermate belangrijk bevonden om aan het goed een belangrijke erfgoedwaarde toe te kennen. Alle elementen in beschouwing genomen, heeft de Deputatie op basis van bovenstaande motivering geoordeeld dat de hoeve geen esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die zo waardevol zijn om het behoud ervan te verantwoorden. Zie ook p. 9 bestreden beslissing ...

Verzoeker stelt verder ten onrechte dat de Deputatie een motief vond in de aanwezigheid van nieuwbouwwoningen om het behoud van een cultuurhistorisch gebouw af te wijzen. Zoals uit het bovenstaande blijkt, heeft de Deputatie in eerste instantie geoordeeld dat de erfgoedwaarde van de hoeve beperkt is. Bijkomend heeft de Deputatie in tweede instantie geoordeeld dat, mede gelet op de omgeving, de hoeve niet dient te worden behouden. Zie p. 9 bestreden beslissing ...

De Deputatie heeft met bovenstaande motivering enkel willen aantonen dat het eventuele nog beperkt resterende beeldbepalende karakter van de hoeve nog meer zal verdwijnen door de nieuwbouwprojecten in de omgeving.

Verder werden in ondergeschikte orde door de Deputatie de kosten/baten van het project beoordeeld. Zie p. 9-10 bestreden beslissing ...

Verzoeker stelt dat de Deputatie verkeerdelijk de eventuele moeilijkheidsgraad door een renovatie en de ouderdom van het gebouw aangrijpt om te oordelen dat de erfgoedwaarde verdwenen zou zijn. Dit was echter geen doorslaggevend motief voor de Deputatie om de vergunning voor het slopen van het gebouw toe te staan. De Deputatie had op basis van de beoordeling van de erfgoedwaarde en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, al beslist dat de vergunning kan worden toegestaan.

Er dient benadrukt dat het aan de Deputatie behoort om een opportuniteitsbeoordeling te maken over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Gelet op het bovenstaande heeft de Deputatie de erfgoedtoets en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening afdoende uitgevoerd en gemotiveerd. Hierdoor heeft zij geoordeeld dat de vergunning kan worden verleend. Zie p. 10 bestreden beslissing ...

Er dient benadrukt dat het een opportuniteitsbeoordeling betreft die toebehoort aan de Deputatie. Uit het bovenstaande blijkt dat de Deputatie geen kennelijke onredelijkheid kan worden verweten in haar opportuniteitsbeoordeling.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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.

...

3.

Tussenkomen de partijen betwisten het middel in hun schriftelijke uiteenzetting als volgt:

...

Eerste onderdeel: middelen mbt de administratieve beroepsprocedure

1.1. schending artikel 4.7.21. § 1 VCRO (devolutieve werking)

...

De verzoekende partij suggereert dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet in haar volledigheid onderzocht heeft.

...

De devolutieve werking van het georganiseerd stedenbouwberoep impliceert dat de deputatie een aanvraag -zoals in eerste aanleg door het CBS reeds beoordeeld ...- opnieuw integraal beoordeelt, niet gebonden aan de omvang van het administratief beroepschrift.

Indien bvb. deputatieberoep wordt ingesteld énkél tegen een bepaalde voorwaarde bij de vergunning, dan beoordeelt de deputatie ondanks de (zeer) beperkte omvang van dat beroep, de vergunningsaanvraag (opnieuw) in haar geheel.

Dat is in casu ook gebeurd.

De verwerende partij nam kennis van het deputatieberoep en onderzocht de aanvraag opnieuw ab ovo in haar geheel.

Niets wijst erop dat de verwerende partij de aanvraag slechts deels (bvb. louter qua bestemming of qua onroerendergoed of qua goede R.O.) heeft onderzocht.

...

Het is voor de tussenkomen de partijen een raadsel in welke mate de bestreden beslissing de vergunningsaanvraag niet volledig zou hebben beoordeeld.

...

1.2. schending artikel 4.7.23. § 1 VCRO (beslissing op basis van PSA-verslag)

...

In haar uiteenzetting ... wijst de verzoekende partij op rechtspraak van de RvVb bij deputatiebeslissingen op andersluidend verslag van de PSA.

...

In casu besliste de verwerende partij immers op eensluidend verslag van de PSA.

...

Het is voor de tussenkomen de partijen opnieuw een volstrekt raadsel hoe de bestreden beslissing op "andersluidend" verslag van de PSA zou zijn genomen.

Tweede onderdeel: middelen mbt de algemene beginselen behoorlijk bestuur

...

2.2. zorgvuldigheidsbeginsel

...

In de toelichtende tekst van het inleidend verzoekschrift wordt dit beginsel nergens in concreto toegelicht, a fortiori niet op basis waarom en in welke mate in concreto dit beginsel door de bestreden beslissing zou geschonden zijn.

....

2.3. beginsel van behoorlijke afweging

...

In de toelichtende tekst van het inleidend verzoekschrift wordt dit beginsel nergens in concreto toegelicht, a fortiori niet op basis waarom en in welke mate in concreto dit beginsel door de bestreden beslissing zou geschonden zijn.

...

2.4. rechtszekerheidsbeginsel

...

De verzoekende partij maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat:

- de verwerende partij een bepaalde rechtszekerheid heeft geschapen;*
- de verwerende partij daarvan nadien is afgeweken;*
- de verwerende partij deze veronderstelde rechtszekerheid in casu en in concreto zou hebben gecreëerd i.f.v. esthetische en/of architecturale en/of cultuurhistorische kenmerken, toegepast op gebouwen die op de IBE gecatalogeerd staan.*

...

2.5. motiveringsbeginsel

...

In elk geval concretiseert de verzoekende partij nergens in de toelichting waarom en in welke mate het motiveringsbeginsel als abbb zou zijn geschonden.

...

Derde onderdeel: middelen mbt de motiveringsverplichting

3.1. Formele motivering

...

De verzoekende partij bevestigt expressis verbis dát de bestreden beslissing effectief gemotiveerd werd (weze het inhoudelijk gebrekkig), zodat de verzoekende partij wéét waarom en op basis waarvan de bestreden beslissing in concreto gestoeld is.

...

De verzoekende partij bekritiseert in het eigen inleidend verzoekschrift op negentien pagina's (!) de concrete motivering van de verwerende partij en ként dus noodzakelijk de motieven die daaraan ten grondslag liggen.

...

3.2. Materiële motivering

3.2.1. Het ganse betoog van de verzoekende partij is in feite te herleiden tot een schending van de materieel-inhoudelijke motiveringsplicht ex art. 3 Uitdrukkelijke Motiveringswet.

Ook dit onderdeel van het enig middel faalt evenwel volstrekt naar recht.

3.2.2. In de eerste plaats voert de verzoekende partij een stringentere motiveringsplicht aan, gelet op een door O.E. niet bindend maar ongunstig geleverd advies.

Het moet benadrukt dat voorafgaand aan de bestreden beslissing de PSA dit ongunstig advies van O.E. uitgebreid en afdoende – stringenter – heeft weerlegd. (zie stuk 4)

Het is opvallend dat de verzoekende partij als derde-beroepinsteller dit voor haar negatief PSA-verslag niet heeft bekritiseerd, niet op de hoorzitting dd. 13.10.2015 waar de verzoekende partij verstek liet en ook niet met replieknota.

...

3.2.3. De verzoekende partij verwijt de bestreden beslissing in essentie gebrek aan afdoende weerlegging van het O.E.-advies.

In de optiek van verzoekende partij “pikt de deputatie er selectief enkele elementen uit het advies van AOE en voegt er daarna nog twee subjectieve waarnemingen aan toe”. (zie pagina 8 bovenaan inleidend verzoekschrift)

Nog volgens verzoekende partij laat de verwerende partij “tal van erfgoedelementen onbesproken (sic).” Op pagina 8, tweede alinea e.v. van het verzoekschrift overloopt de verzoekende partij puntsgewijs het advies van O.E. en voegt zij daar de eigen “opmerkingen” aan toe.

Deze argumentatie en puntsgewijze fillering van het O.E.-advies is onjuist en irrelevant.

Conform vaste rechtspraak van de RvVb moeten de motieven blijken uit de beslissing zelf dan wel uit de stukken van het administratief dossier. De Raad moet kunnen nagaan of bij het nemen van de beslissing werd uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld en of de vergunningverlenende overheid op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. ...

Het is voor geen betwisting vatbaar dat de motieven tot vergunningverlening blijken uit de bestreden beslissing zelf én uit de administratieve stukken.

De verzoekende partij vergeet dat de verwerende partij eveneens de erfgoednota van de aanvrager-tussenkommende partij heeft betrokken ter afweging en weerlegging van het door O.E. uitgebrachte advies.

Bovendien diende de verwerende partij – zoals de verzoekende partij thans blijkbaar voorhoudt – het advies van O.E. niet puntsgewijs te weerleggen, als de determinerende motieven om dit advies niet te volgen maar blijken uit de beslissing en het administratief dossier in hun geheel.

...

3.2.4. De bestreden beslissing werd afdoende (materieel) gemotiveerd.

De verwerende partij heeft daarbij in concreto het advies van O.E. afgewogen versus de door de aanvragers-tussenkommende partijen ingediende erfgoednota en daarbij de feitelijke vaststellingen omtrent het bebouwde woonlint en de bebouwbare percelen onmiddellijk links aanpalend aan het bouwperceel in concreto en correct beoordeeld om het kernelement van het O.E.-advies – beeldbepalend karakter van de hoeve – te weerleggen.

Het is niet omdat de verzoekende partij zich daar niet kan bij neerleggen, dat de bestreden beslissing ondeugdelijk zou zijn gemotiveerd.

De bestreden beslissing motiveerde mbt het erfgoedaspect ...

Uit deze concrete motivering blijkt duidelijk dat:

- het advies van O.E. concreet betrokken/beoordeeld werd*
- de actuele plaatsgesteldheid concreet en correct beschreven werd*
- de actuele toestand van de te slopen bebouwing concreet en correct beoordeeld is*
- géén interieure te beschermen erfgoedwaardevolle elementen meer zijn*
- de voormalige hoeve na brand werd opgebouwd en diverse aanbouwen gerealiseerd*

3.2.5. De verwerende partij heeft zich gebaseerd op correcte en in feite juiste elementen.

Zo is de bouwfysische toestand van de te slopen bebouwing in zeer slechte staat. De foto's hierboven en de erfgoednota met talrijke foto's tonen dit aan. (zie stuk 3)

Zo ook wordt het woongebied met landelijk karakter rondom het bouwperceel actueel gekenmerkt door verspreide bebouwing en diverse loten uit verkaveling.

Zo ook beoordeelde de bestreden beslissing het misschien eertijds beeldbepalend karakter van de hoeve als actueel verdwenen: onmiddellijk links aanpalend aan het bouwperceel is een nieuwbouw gerealiseerd die het beeld op de hoeve ontnemt, dit is gekeken zowel vanaf de hogergelegen Boekelbaan als vanaf Heuvelgem zelf.

De tussenkomende partijen leggen een uitgebreide fotoreportage voor tot bewijs van de verdwenen beeldbepalende en beschermenswaardige hoeve. (zie stuk 5)

...

Het bouwperceel van de verzoekende partijen situeert zich tussenin twee nieuwe verkavelingen die zich inmiddels in nieuwbouwwoningen hebben gerealiseerd. De bestreden beslissing motiveerde op pagina 9 zeer juist dat het beeldbepalend karakter van de voormalige - vrijgelegen - hoeve door twee naastliggende goedgekeurde verkavelingen verdwijnt en tussen deze residentiële nieuwbouw opgeslokt wordt ...

De bestreden beslissing motiveerde zoals de CBS-vergunning in eerste aanleg in concreto dat de realisatie van verkavelingen zowel onmiddellijk aanpalend links als onmiddellijk aanpalend rechts het "beeld" van de voormalige hoeve doet verdwijnen.

De tussenkomende partijen concretiseren deze correcte feitelijke vaststelling met fotomateriaal dat ten tijde van de CBS-vergunning en de deputatievergunning visueel nog niet bestond: foto's van de zich realiserende nieuwbouw aan de beide zijden van de te slopen hoeve. (zie stuk 5)

Door de oprichting van deze woningnieuwbouw wijzigt het beeld vanop de straat en vanaf de ruimere omgeving op de hoeve ...

Het is opvallend dat O.E. zich niet de moeite heeft getroost om de bestaande toestand van de hoeve TER PLAATSE te bekijken, zodat O.E. in haar advies ongetwijfeld de actueel bebouwde toestand van de hoeve maar ook de nieuwbouw in de onmiddellijke omgeving zou hebben beoordeeld om tot gunstige adviesverlening te komen.

Het is onbegrijpelijk dat de verzoekende partij tegen deze feitelijke vaststellingen alludeert op subjectief en feitelijk onjuiste gegevens in de bestreden beslissing.

3.2.6. Het motief in de bestreden beslissing dat de hoeve niet als monument beschermd is en enkel werd opgenomen op de IBE, betreft een overtoollig motief om te komen tot vergunningverlening.

In elk geval toont de verzoekende partij niet aan dat het gebrek aan bescherming als monument onjuiste en determinerende reden zou geweest zijn om de sloop van de hoeve te vergunnen.

Het ontgaat de tussenkomende partijen alsdat de verwerende partij zich daarbij met stijlclausule zou hebben bediend.

3.2.7. Impliciet maar noodzakelijk geeft de verzoekende partij ook zelf toe dat de bestreden beslissing afdoende en deugdelijk gemotiveerd is.

...

3.2.8. Bovendien en tot slot negeert de verzoekende partij de drie door de verwerende partij opgelegde stedenbouwkundige voorwaarden, waarvan de derde voorwaarde de

documentatie van de wél nog bestaande (minieme) erfgoedwaardevolle elementen – vierkantshoeve – verplichtend stelt.

Zo blijft de hoeve een (gedocumenteerde en gefotografeerde) getuige van de landelijke geschiedenis van het dorp.

...

3.2.9. De verzoekende partij somt over vier pagina's nog links mbt renovatiepremies op, maar de relevantie daarvan ontgaat de tussenkomenende partij volkomen.

Het is niet omdat de tussenkomenende partijen premies kunnen verkrijgen, dat de determinerende redenen om de sloop te vergunnen – gebrek aan erfgoedwaardevolle elementen en gebrek aan actueel beeldbepalend karakter – daarmee niet meer geldt.

In elk geval leent de zeer slechts bouwfysische staat - zoals hiervoor met foto's en in de erfgoednota duidelijk aangetoond - zich niet tot renovatie, premies ten spijt.

...

Vierde onderdeel: middelen mbt de goede ruimtelijke ordening

...

Daartoe verwijst de verzoekende partij naar de submiddelen zoals hiervoor weerlegd, zodat dit submiddel/onderdeel op zich geen bijkomende weerlegging vergt.

...

De bestreden beslissing heeft de principes van de goede ruimtelijke ordening afdoende en gebaseerd op feitelijk juiste gegevens gemotiveerd: cfr. supra pagina 18-20 met citaat van de beoordeling van de goede R.O. in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij vergeet ook dat de RvVb slechts beschikt over een marginaal toetsingsrecht: enkel ingeval van kennelijke onredelijkheid vermag de RvVb om reden van schending van de goede R.O. te vernietigen.

...”

Tussenkomenende partijen voegen hieraan in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

4. Enkel omtrent een vermeende schending van de materiële motiveringsplicht juncto de vermeende schending van de goede ruimtelijke ordening repliceert de verzoekende partij nog wat in de wederantwoordnota: zie vanaf pagina 16 wederantwoordnota.

4.1. De verzoekende partij vergeet dat de materiële motiveringsplicht niet vereist dat elk bezwaar, elk advies of elke repliek tijdens de vergunningenprocedure puntsgewijs moet worden beantwoord resp. weerlegd in de uiteindelijke deputatievergunning.

Conform vaste rechtspraak van de RvVb moeten de motieven blijken uit de beslissing zelf dan wel uit de stukken van het administratief dossier. ...

Ten onrechte houdt de verzoekende partij blijkens wederantwoordnota vast aan een zogenaamde met de RvVb-rechtspraak strijdige punts- en kommagewijze beoordeling van een vergunningsaanvraag.

In elk geval lijkt de verzoekende partij opnieuw te vergeten dat de bestreden beslissing genomen werd op eensluidend advies van de PSA, i.e. verslag waarin door de provinciale administratie stedenbouw alle uitgebrachte adviezen gebundeld worden én inhoudelijk beoordeeld, zo ook het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed (O.E.).

De verwerende partij citeert in haar antwoordnota uitgebreid de motivering inzake de erfgoedtoets. In strijd met wat de verzoekende partij lijkt te eisen, is de verwerende partij helemaal niet gebonden aan een (overigens niet-bindend) advies van O.E., a fortiori niet wanneer dat advies reeds materieel-inhoudelijk in het eensluidend PSA-verslag werd weerlegd.

Deze motivering is formeel, uitgaande van correcte feitelijke gegevens (zie onder meer de erfgoednota van de architect), heeft deze gegevens correct beoordeeld en is in alle redelijkheid tot vergunningverlening – onder bindende voorwaarde – kunnen komen.

4.2. De verzoekende partij herhaalt op pagina 16 bovenaan haar wederantwoordnota een RvVb-arrest dd. 04.11.2014, waarvan de tussenkomen partij én verwerende partij reeds de onmogelijkheid van gelijktijdige schending van de formele en de materiële motiveringsplicht hebben scherpgesteld.

Bovendien genereert dit arrest ook inhoudelijk geen analogie ...

4.3. De verzoekende partij verwijt de tussenkomen partijen niet verder te komen dan een oplijsting van de structuur van de bestreden beslissing, waarbij het “koffiedik zoeken is naar enig cultuurhistorisch motief in de bestreden beslissing”.

Dit standpunt verbaast, mede gelet op de pertinente vaststellingen en overwegingen in de antwoordnota van de verwerende partij. De bestreden beslissing is uitgebreid én afdoende gemotiveerd mbt de erfgoedtoets:

- primordiaal: beperkte erfgoedwaarde van het bestaande gebouw (zie erfgoednota met foto's van de architect als integrerend deel van het administratief dossier!)*
- bijkomend (ondergeschikt): geen erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud van de bestaande bebouwing, gelet op de kenmerkende omgeving;*
- meer bijkomend (meer ondergeschikt): evenredigheidstoets – kosten/batenanalyse behoud/renovatie versus sloop met nieuwbouw*

De verzoekende partij wordt aangeraden om de bestreden beslissing integraal te lezen zoals ook de verwerende partij suggereert.

4.4. Het is opvallend dat de volgende, essentiële vaststellingen in de bestreden beslissing niet te weerleggen zijn door de verzoekende partij:

- a) de niet-bescherming van het te slopen gebouw als monument;*
- b) het gebrek (!) aan actuele erfgoedwaardevolle kenmerken van de voormalige hoeve op zich: eenvoudige bakstenen gebouw met diverse aanbouwen nadien; an sich relatief banale bebouwing zoals ook blijkt uit de foto's (erfgoednota architect);*
- c) de wél enige beperkte erfgoedwaarde zich enkel uitstrekt tot het eertijds historisch als voorbeeld van/herinnering aan het oorspronkelijke landelijk karakter*
- d) bijkomend: gelet op het actueel beeldbepalend karakter van de omgeving (links van het bouwperceel twee nieuwe loten woningbouw in een verkaveling) de hoeve niet hoeft behouden te worden;*
- e) méér bijkomend: behoud van de voormalige hoeve is niet aangewezen versus de onevenredige verbouwkost (= beoordeling van de nota erfgoed van de architect).*

Het is voor de tussenkomen partijen koffiedik kijken hoe en in welke mate al deze vaststellingen ivm de al dan niet te behouden erfgoedwaarden zouden zijn ontmoet in de wederantwoordnota.

4.5. De verzoekende partij verwijst nog naar een RvVb-arrest dd. 12.02.2016 (UDN) tot zogenaamde analogie met deze procedure ten gronde.

Het valt vooreerst op dat het gebrek aan erfgoedwaarde van het te slopen gebouw slechts als bijkomend vergunningsmotief in de bestreden beslissing is opgenomen. Het gebrek aan bescherming als monument is geenszins doorslaggevend laat staan het enige vergunningsmotief, integendeel.

Bovendien kan (procedureel) niet nuttig worden ingezien hoe een UDN-arrest analoog op deze procedure ten gronde kan worden geënt ...

Overigens betrof het UDN-arrest een “weliswaar nagenoeg gaaf bewaard woonhuis”, wat hier totaal niet het geval is: de te slopen voormalige hoeve wordt al zeer lang niet meer bewoond en is conform de architecturale erfgoednota verhoudingsgewijs (kosten/baten analyse) niet meer tot behoud bestemd.

Al deze feitelijke en bouwfysische omstandigheden maken een zogenaamd analoge toepassing van het UDN-arrest dd. 12.02.2016 onmogelijk.

4.6. Ten onrechte alludeert de verzoekende partij op een zagezegd voor het eerst tijdens deze RvVb-procedure bijkomend motief tot vergunningverlening, met name de door de tussenkomende partijen met foto's bewezen zeer slechte toestand van de te slopen bebouwing. Het is niet omdat de straatgevel enigszins verwaarloosd is, dat het gebouw an sich voor het overige wél in goede bouwfysische staat verkeert en daardoor op zichzelf beschermenswaardig zou zijn.

De verzoekende partij vergeet dat de aanvraag óók een erfgoednota van de architect bevat. Deze erfgoednota geïllustreerd met foto's duidt bouwtechnisch en –visueel op de niet beschermenswaardige toestand van het gebouw.

In elk geval is de door de tussenkomende partijen voorgelegde fotoreportage van de actuele toestand van de te slopen bebouwing sprekend. (zie stuk 3: foto's in de nota erfgoed van de architect)

4.7. De verwerende partij is bij beoordeling van sloopaanvragen voor inventarisgebouwen niet gebonden door de inventarisopname, noch door negatieve adviezen van O.E., zodat de sloop van een historisch pand vergunbaar is, indien dat gebeurt op basis van een concrete en feitelijke afweging tussen enerzijds de erfgoedwaarde van het gebouw en anderzijds meerwaarde van een nieuwbouw.

De verwerende partij heeft in concreto het advies van O.E. afgewogen versus de door de tussenkomende partijen ingediende erfgoednota en de feitelijke vaststellingen mbt het bebouwde woonlint en de bebouwbare percelen aanpalend aan het bouwperceel in concreto en correct beoordeeld om het kernelement van O.E. - beeldbepalend karakter van de voormalige hoeve - te weerleggen.

De door de tussenkomende partijen voorgelegde fotoreportage van de toestand ter plaatse van het bouwperceel en de onmiddellijke omgeving spreekt voor zich: van een wellicht eertijds in het open landschap beeldbepalende ligging van de hoeve is sinds enige tijd en zeker met de links aanpalende nieuwbouw geen sprake meer. (zie stuk 5 – fotoreportage met aanduiding fotostandplaats op inplantingsplan)

De bestreden beslissing beoordeelde het misschien eertijds beeldbepalend karakter van de hoeve als actueel verdwenen: onmiddellijk links palend aan het bouwperceel is een nieuwbouw gerealiseerd die het beeld op de hoeve ontnemt, dit is gekeken zowel vanaf de hogergelegen Boekelbaan als vanaf Heuvelgem zelf.

Het is opvallend dat O.E. noch de verzoekende partij zelf zich niet de moeite hebben getroost om de bestaande toestand van de hoeve TER PLAATSE te bekijken, zodat zeker O.E. de actueel bebouwde toestand van de hoeve maar ook de nieuwbouw in de onmiddellijke omgeving correct zou hebben beoordeeld i.f.v. gunstige adviesverlening.

Het is onbegrijpelijk dat de verzoekende partij tegen deze feitelijke vaststellingen in alludeert op feitelijk onjuiste gegevens in de bestreden beslissing en deze zogenaamd onjuiste feitelijkeheden ook in de wederantwoordnota niet weet te weerleggen bvb. aan de hand van een eigen fotoreportage!

4.8. Het is opvallend dat de verzoekende partij de zogenaamd in de bestreden beslissing vergeten cultuurhistorische motieven hekelt, maar zelf niet concretiseert welke deze vergeten cultuurhistorische motieven wel zijn, tenzij de eertijds in het open landschap beeldbepalende ligging van de voormalige hoeve die nu niet meer beeldbepalend zicht geniet, integendeel.

Zoals gesteld bezit de te slopen bebouwing zelf nagenoeg geen erfgoedwaardevolle eigenschap: een banale bakstenen opbouw met latere door diversiteit uitblinkende aanbouwen.

Het is onbegrijpelijk dat de verzoekende partij de aanpalende woningen als volledig losstaand beschouwt ter beoordeling van de erfgoedwaarde van de te slopen hoeve, terwijl het (weerlegde!) advies van O.E. in essentie is gesteund op het zogenaamd beeldbepalend karakter van de hoeve voor de omgeving.

Even verbazend is de suggestie van de verzoekende partij dat het dorpsgezicht in zijn geheel zou veranderen (wat nota bene manifest onjuist is door de ligging op ca. 1,5km van de dorpskern) door de nieuwbouw, maar de erfgoedwaarde van de voormalige hoeve (lees: de eertijds beeldbepalende open ligging) daardoor niet wordt beïnvloed.

4.9. Tot slot negeert de verzoekende partij de stedenbouwkundige voorwaarden in de bestreden beslissing, waarvan de derde voorwaarde de documentatie van de wél nog bestaande (minieme) erfgoedwaardevolle elementen verplichtend stelt.

4.9.1. De verzoekende partij alludeert nog op het nut om onder meer de interne elementen (welke dan: de bebouwing an sich is niet waardevol!) te fotograferen, maar maakt deze suggestie niet aannemelijk, ook niet aan de hand van het advies van O.E. In dat advies lezen de tussenkomenende partijen geen interne beschermenswaardige elementen. In dat geval was de voormalige hoeve wellicht als monument beschermd, quod non.

4.9.2. Volstrekt onjuist duidt de verzoekende partij nog op het zogenaamd altijd verdwijnen van erfgoed (ook natuurwaarden) bij oplegging van de fotografische voorwaarde in de bestreden beslissing. De verzoekende partij vergeet opnieuw dat de bebouwing van de hoeve an sich niet erfgoedwaardevol is, wat duidelijk blijkt uit de erfgoednota van de architect maar ook uit het advies van O.E. zelf.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom zij afwijkt van het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed inzake de sloop van de hoeve die is

opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en waarom zij oordeelt dat het bouwkundig erfgoed *in casu* niet moet worden gevrijwaard.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, verleent de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van de hoeve 'Hof van Vlaanderen', die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna Onroerenderfgoeddecreet) luidt als volgt:

*"De Vlaamse Regering stelt minstens de volgende inventarissen geheel of gedeeltelijk vast:
3° de inventaris van bouwkundig erfgoed;"*

Het begrip 'inventaris' wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

"31° inventaris : een oplijsting van onroerende goederen en gehelen van onroerende goederen met erfgoedwaarde;"

Het begrip 'erfgoedwaarde' wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

"26° erfgoedwaarde: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;"

Gelet op voormelde bepalingen heeft een onroerend goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed in beginsel erfgoedwaarde, zoals wordt bevestigd in de bestreden beslissing.

De erfgoedwaarde van de hoeve wordt in de inventaris van het bouwkundig erfgoed beschreven als volgt:

"Zogenaamd "Hof van Vlaanderen". Hoeve van het gesloten type, eenvoudige bakstenen gebouwen naar verluidt grotendeels heropgebouwd na brand in 1908. Gebetonneerde binnenplaats met mestvaalt.

Ten zuiden, zijdelings op de straat ingeplant boerenhuis van zeven (?) traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (pannen), vermoedelijk uit het tweede kwart van de 19de eeuw op de plaats van een ouder boerenhuis. Naar verluidt met zeven kelders. Verankerde bakstenen erfgevel met rechthoekige muuropeningen gevat in een hardstenen omlijsting met duimen van de vroegere luiken. Merkwaardige hardstenen deuromlijsting in neogotische stijl. Gecementeerde achtergevel met schijnvoegen onder bakstenen tandlijst. Gelijkaardige vensters. In zijgevel uitziend op straat, rondbogig nisje met Onze-Lieve-Vrouwebeeldje. Voormalige paardenstallen rechts naast huis.

Bakstenen bedrijfsgebouwen onder zadeldaken (kunstleien). Erftoegang opgenomen in oostelijk dienstgebouw met dwarsschuur."

3.

Op 15 april 2015 verleent het agentschap Onroerend Erfgoed (in toepassing van het toenmalige artikel 1, 1°, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen en van artikel 4.1.10 Onroerenderfgoeddecreet) een (tijdig) ongunstig advies wat betreft de sloop van de hoeve met erfgoedwaarde. Dit gespecialiseerd adviesorgaan besluit dat “*de sloop onwenselijk is in het licht van de doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO)*”, met name “*de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen*”. Zij overweegt daarbij onder meer het volgende:

“ ...

Uit het dossier blijkt dat in het interieur weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven. In de loop der tijd werden ook een aantal minder waardevolle aanbouwen toegevoegd. Toch behoudt de hoeve zijn historische waarde. Deze wordt voornamelijk gevormd door de typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen, beeldbepalend gelegen aan een kruising van twee wegen. Zo blijft de hoeve een belangrijke getuige van de landelijke geschiedenis van de omgeving.

... ”

Uit het dossier blijkt niet dat de structurele problemen dermate ernstig zijn dat de afbraak verantwoord is. De niet-historische aanbouwen kunnen afgebroken worden. Doordat intern weinig historische elementen overblijven, zal een vergaande interne verbouwing de erfgoedwaarden niet verder aantasten. De inschatting van de renovatiekosten zoals vermeld in de erfgoednota lijkt dan ook weinig onderbouwd. De renovatie van de hoeve laat bovendien toe om de gewenste bestemming te integreren in de bestaande gebouwen.

... ”

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, heeft voormeld advies de gevolgen als omschreven in artikel 4.3.4 VCRO.

4.

Artikel 4.3.4 VCRO luidt als volgt:

“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.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder «doelstellingen of zorgplichten» verstaan: internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.”

Gezien het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed de gevolgen heeft als omschreven in geciteerd artikel 4.3.4 VCRO, is verwerende partij door dit advies niet gebonden, en kan zij hiervan afwijken. Wel heeft zij de verplichting om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij de andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze van Onroerend Erfgoed (die wordt ondersteund in het beroepschrift van verzoekende partij) en op welke punten. Verwerende partij dient het andersluidend advies niet noodzakelijk punt voor punt te weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het advies niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de erfgoedwaarden van de (te slopen) hoeve en de wenselijkheid van de afbraak, afwijkt van het gemotiveerd ongunstig advies van Onroerend Erfgoed en oordeelt dat de hoeve toch mag worden gesloopt, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden, waarbij wordt afgeweken van een doorheen de administratieve procedure uitgebracht advies aangaande een relevant en te beoordelen aspect, een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de overwegingen van Onroerend Erfgoed inzake de erfgoedwaarden van de hoeve en de noodzaak om te denken in termen van behoud en renovatie, in het kader van een streven naar de integratie van de hoeve in de ruimtelijke ontwikkelingen.

De Raad kan zijn beoordeling van het (op het ogenblik van de bestreden beslissing verplicht in te winnen) advies van Onroerend Erfgoed, waaruit blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed om het daarin opgenomen bouwkundig erfgoed zoveel mogelijk te vrijwaren, niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 bestreden beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, geplaatst in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar bestreden beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening (inzonderheid de cultuurhistorische aspecten) verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

5.

De sloop van de hoeve wordt in de bestreden beslissing in hoofddorde gemotiveerd op basis van het oordeel van verwerende partij *“dat de erfgoedwaarde van de hoeve beperkt is”*, zoals wordt bevestigd in de antwoordnota van verwerende partij. Verwerende partij steunt haar oordeel inzake de beperkte erfgoedwaarde van de hoeve, als *“doorslaggevend motief om de vergunning voor het slopen van het gebouw toe te staan”*, op volgende overwegingen:

“ ...

De opname van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed duidt op een bepaalde erfgoedwaarde.

De erfgoedwaarde beperkt zich evenwel tot de historische waarde van de hoeve als voorbeeld en reminiscentie naar het oorspronkelijke landelijke karakter en het agrarische verleden van het dorp.

Uit het advies van Onroerend Erfgoed blijkt dat intern weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven. Het gaat daarbij om eenvoudige bakstenen gebouwen. De hoeve zou grotendeels heropgebouwd zijn na een brand in 1908. Een aantal minder waardevolle aanbouwen werden toegevoegd.

Zoals ook uit de foto's kan afgeleid worden is de bebouwing an sich relatief banaal. De straatgevel straalt maar weinig erfgoedwaarde uit.

...

Geciteerde beoordeling van verwerende partij wijkt af van het advies van Onroerend Erfgoed, waarin de sloop ongunstig wordt geadviseerd op basis van de vaststelling dat de hoeve, ondanks het feit dat *“uit het dossier blijkt dat in het interieur weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven”* en dat *“in de loop der tijd ook een aantal minder waardevolle aanbouwen werden toegevoegd”, “toch zijn historische waarde behoudt”, die “voornamelijk wordt gevormd door de typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen, beeldbepalend gelegen aan een kruising van twee wegen”, waardoor “de hoeve een belangrijke getuige blijft van de landelijke geschiedenis van de omgeving”.*

Hoewel verwerende partij in de bestreden beslissing (bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) erkent dat *“de opname van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed duidt op een bepaalde erfgoedwaarde”,* overweegt zij vervolgens dat *“de erfgoedwaarde zich evenwel beperkt tot de historische waarde van de hoeve als voorbeeld en reminiscentie naar het oorspronkelijke landelijke karakter en het agrarische verleden van het dorp”,* ter ondersteuning waarvan zij zich baseert op twee argumenten. Een eerste argument betreft de vaststelling dat *“uit het advies van Onroerend Erfgoed blijkt dat intern weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven”,* dat *“het gaat om eenvoudige bakstenen gebouwen”,* dat *“de hoeve grotendeels heropgebouwd zou zijn na een brand in 1908”,* en dat *“een aantal minder waardevolle aanbouwen werden toegevoegd”.* Een tweede argument betreft het feit dat *“de bebouwing an sich relatief banaal is, zoals ook uit de foto's kan afgeleid worden is”,* en dat *“de straatgevel maar weinig erfgoedwaarde uitstraalt”.*

In zoverre verwerende partij de sloop rechtvaardigt door te wijzen op de vaststellingen in het advies van Onroerend Erfgoed *“dat intern weinig erfgoedelementen bewaard zijn gebleven”,* dat *“het gaat om eenvoudige bakstenen gebouwen”,* dat *“de hoeve grotendeels heropgebouwd zou zijn na een brand in 1908”* en dat *“een aantal minder waardevolle aanbouwen werden toegevoegd”,* gaat zij voorbij aan het feit dat Onroerend Erfgoed, ondanks deze vaststellingen, (vervolgens) oordeelde dat *“de hoeve toch zijn historische waarde behoudt”,* gezien *“deze voornamelijk wordt gevormd door de typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen, beeldbepalend gelegen aan een kruising van twee wegen”.* Verwerende partij maakt ten onrechte abstractie van het feit dat de erfgoedwaarde van de hoeve volgens het advies van Onroerend Erfgoed in hoofddeel voortvloeit uit *“de typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen”,* terwijl niet wordt betwist dat deze eigenschap bewaard is gebleven, zoals ook blijkt uit de foto's in het dossier. De verwijzing door verwerende partij naar het feit dat *“het gaat om eenvoudige bakstenen gebouwen”* en dat *“de hoeve grotendeels heropgebouwd zou zijn na een brand in 1908”* betreft overigens louter een overname van de beschrijving van de hoeve in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (als *“hoeve van het gesloten type, eenvoudige bakstenen gebouwen naar verluidt grotendeels heropgebouwd na brand in 1908”*), op basis waarvan (mede) werd geoordeeld dat de hoeve erfgoedwaarde heeft.

In zoverre verwerende partij de sloop rechtvaardigt door te wijzen op het feit dat *“de bebouwing an sich relatief banaal is, zoals ook uit de foto's kan afgeleid worden”,* en dat *“de straatgevel maar weinig erfgoedwaarde uitstraalt”,* gaat zij wederom voorbij aan het feit dat de erfgoedwaarde van de hoeve volgens het advies van Onroerend Erfgoed in hoofddeel voortvloeit uit de (bewaard gebleven) *“typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen”.* Zij maakt daarbij tevens ten onrechte abstractie van de (in de inventaris beschreven) kenmerken

van de hoeve (met name *“zijdelings op de straat ingeplant boerenhuis van zeven traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (pannen)”*; *“naar verluidt met zeven kelders”*; *“verankerde bakstenen erfgevel met rechthoekige muuropeningen gevat in een hardstenen omlijsting met duimen van de vroegere luiken”*; *“merkwaardige hardstenen deuromlijsting in neogotische stijl”*; *“gecementeerde achtergevel met schijnvoegen onder bakstenen tandlijst”*; *“gelijkaardige vensters”*; *“in zijgevel uitziend op straat, rondbogig nisje met Onze-Lieve-Vrouwebeeldje”*; *“voormalige paardenstallen rechts naast huis”*), die (eveneens) bijdragen tot haar erfgoedwaarde, en waarvan uit het dossier niet blijkt dat ze niet bewaard zijn gebleven. Het ‘argument’ van verwerende partij dat *“de bebouwing an sich relatief banaal is”* en dat *“de straatgevel maar weinig erfgoedwaarde uitstraalt”* betreft dan ook louter een eigen niet concreet onderbouwd standpunt, dat feitelijk neerkomt op (blote) kritiek op de opname van de hoeve in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en waarbij de in de inventaris vermelde (niet betwiste) kenmerken van de hoeve, op basis waarvan (mede) werd geoordeeld dat de hoeve erfgoedwaarde heeft, door verwerende partij niet worden betrokken.

Verwerende partij steunt haar besluit dat de hoeve slechts een beperkte erfgoedwaarde heeft dan ook op twee overwegingen die niet afdoende noch pertinent zijn in het kader van de (in functie van de beoordeling van de gevraagde sloop) vereiste afdoende concrete beoordeling van de erfgoedwaarde van de hoeve in het licht van het advies van Onroerend Erfgoed. De bestreden beslissing steunt dan ook op een gebrekkig *“doorslaggevend motief om de vergunning voor het slopen van het gebouw toe te staan”*. Dit geldt onverminderd de overweging in de bestreden beslissing dat *“bijkomend kan (worden) opgemerkt dat de hoeve geen voldoende erfgoedwaarde bezit om als monument te worden beschermd, wat mede bevestigt dat het gebouw 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”*. Deze overweging doet op zich immers geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de hoeve, die wordt bevestigd door de opname van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en in de bestreden beslissing wordt erkend.

6.

De sloop van de hoeve wordt blijkens de antwoordnota van verwerende partij in de bestreden beslissing *“bijkomend”* gemotiveerd op basis van het oordeel van verwerende partij *“dat de hoeve, mede gelet op de omgeving, niet dient te worden behouden”*. Verwerende partij steunt haar oordeel omtrent de impact van de nieuwbouwwoningen in de onmiddellijke omgeving op de afweging inzake het behoud van de hoeve op volgende overwegingen:

“Door het gemeentebestuur wordt, voor wat betreft het beeldbepalend karakter, gewezen op 2 naastliggende goedgekeurde verkavelingen, waardoor de site zal opgeslokt worden tussen residentiële nieuwbouwtoestanden, en context zal verliezen. Deze verkavelingen zijn gelegen direct rechts en links van het bouwterrein, en beogen de oprichting van enerzijds twee open woningen en anderzijds twee halfopen nieuwbouwwoningen.

Door deze nieuwe bebouwing zal de bestaande hoeve meer ingesloten en opgenomen worden binnen de lintbebouwing langs Heuvelgem. De site zal in deze omgeving, en zeker vanop afstand bekeken, minder opvallen binnen het bebouwde lint en zal haar beeldbepalend karakter kwijt geraken.

De hoeve zal door de omliggende nieuwe verkavelingen en de oprichting van moderne residentiële woningbouw tevens haar landelijke biotoop verliezen, hetgeen het behoud van de vierkantshoeve minder interessant maakt.

Het hoevecomplex, met de sterk gesloten en enigszins verwaarloosde straatgevel, zal zich minder goed inpassen tussen de (reeds gerealiseerde en op korte termijn nog te realiseren)

nieuwbouwwoningen, zal een meer geïsoleerd karakter krijgen en zich moeilijker integreren binnen haar direct omgeving waarmee zij nog weinig connectie zal kennen.”

Geciteerde beoordeling van verwerende partij wijkt opnieuw af van het advies van Onroerend Erfgoed, waarin wordt geoordeeld dat de historische waarde van de hoeve *“voornamelijk wordt gevormd door de typerende volumes die een imposant gesloten geheel vormen, beeldbepalend gelegen aan een kruising van twee wegen”*, waardoor *“de hoeve een belangrijke getuige blijft van de landelijke geschiedenis van de omgeving”*.

In zoverre verwerende partij de sloop (mede) rechtvaardigt door te wijzen op de vaststelling dat de hoeve *“door deze nieuwe bebouwing meer zal ingesloten en opgenomen worden binnen de lintbebouwing langs Heuvelgem”* en dat *“de site in deze omgeving, en zeker vanop afstand bekeken, minder zal opvallen binnen het bebouwde lint en haar beeldbepalend karakter zal kwijt geraken”*, gaat zij voorbij aan het feit dat het beeldbepalend karakter van de hoeve volgens het advies van Onroerend Erfgoed eerder voortvloeit uit de omvang van de hoeve en de inplanting ervan ten opzichte van de openbare weg, en niet zozeer doordat daarrond (initieel) geen andere bebouwing voorkomt. Hetzelfde geldt wat betreft de opmerking van verwerende partij dat *“de hoeve door de omliggende nieuwe verkavelingen en de oprichting van moderne residentiële woningbouw tevens haar landelijke biotoop zal verliezen”*, gezien dit op zich geen afbreuk doet aan de (niet betwiste) vaststelling in het advies van Onroerend Erfgoed dat *“de hoeve een belangrijke getuige blijft van de landelijke geschiedenis van de omgeving”*. In zoverre verwerende partij terzake nog oordeelt dat *“het hoevecomplex, met de sterk gesloten en enigszins verwaarloosde straatgevel, zich minder goed zal inpassen tussen de (reeds gerealiseerde en op korte termijn nog te realiseren) nieuwbouwwoningen”*, gaat zij voorbij aan het feit dat het volgens de inventaris van het bouwkundig erfgoed *“een gesloten hoeve”* betreft, die aldaar reeds voor de aanpalende nieuwbouw stond. De verwijzing door verwerende partij naar de gewijzigde kenmerken van de omgeving van de hoeve vormt in het licht van het advies van Onroerend Erfgoed dan ook geen afdoende en pertinent argument om de sloop van de hoeve (mede) te verantwoorden.

7.

De sloop van de hoeve wordt blijkens de antwoordnota van verwerende partij in de bestreden beslissing ten slotte *“in ondergeschikte orde”* eveneens gemotiveerd op basis van een afweging door verwerende partij van *“de kosten/baten van het project”*, waaromtrent zij het volgende overweegt:

“In verband met het mogelijk hergebruik van de bestaande woning dient algemeen vastgesteld dat de geschiktmaking van een dergelijk oud gebouwen geheel vaak complex is omwille van eisen i.v.m. isolatie en energieverbruik en bijkomend bemoeilijkt wordt door een vaak achterhaalde indeling van het gebouw. Het is niet evident dergelijk gebouw om te vormen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau, of toch niet met redelijke inspanningen.

Het feit dat het goed wel werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch niet voorlopig, noch definitief beschermd werd, maakt dat voor de aanvrager geen steun kan verleend worden voor het in stand houden van dit gebouw, zoals dit bij beschermde monumenten wel het geval is.”

Geciteerde beoordeling van verwerende partij wijkt nogmaals af van het advies van Onroerend Erfgoed, waarin wordt geoordeeld dat *“uit het dossier niet blijkt dat de structurele problemen dermate ernstig zijn dat de afbraak verantwoord is”*, gezien *“de niet-historische aanbouwen kunnen afgebroken worden”* en *“een vergaande interne verbouwing de erfgoedwaarden niet verder zal*

aantasten, doordat intern weinig historische elementen overblijven”, zodat “de inschatting van de renovatiekosten zoals vermeld in de erfgoednota weinig onderbouwd lijkt”, terwijl “de renovatie van de hoeve bovendien toelaat om de gewenste bestemming te integreren in de bestaande gebouwen”.

In zoverre verwerende partij de sloop (mede) rechtvaardigt door te wijzen op de vaststelling dat het *“niet evident is dergelijk gebouw om te vormen naar een hedendaags, kwalitatief woonniveau, of toch niet met redelijke inspanningen”*, blijkt niet dat zij haar standpunt steunt op een concreet onderzoek inzake de moeilijkheidsgraad om de hoeve om te vormen tot woning. De betreffende overweging geldt *in se* voor quasi alle oude gebouwen, en gaat voorbij aan de (niet betwiste) vaststelling in het advies van Onroerend Erfgoed dat er geen ernstige structurele problemen zijn, dat de niet-historische aanbouwen kunnen worden afgebroken en dat de hoeve *in casu* intern ingrijpend kan worden verbouwd zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden, zodat *“de renovatie van de hoeve toelaat om de gewenste bestemming te integreren in de bestaande gebouwen”*. Hetzelfde geldt wat betreft het argument *“dat voor de aanvrager geen steun kan verleend worden voor het in stand houden van dit gebouw, zoals dit bij beschermde monumenten wel het geval is”*. Dit betreft eveneens een algemene vaststelling die geldt voor alle gebouwen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en die voorbijgaat aan de (niet betwiste) opmerking in het advies van Onroerend Erfgoed dat *“de inschatting van de renovatiekosten zoals vermeld in de erfgoednota weinig onderbouwd lijkt”*.

De verwijzing door verwerende partij naar de moeilijkheidsgraad om de hoeve zonder buitensporige kosten geschikt te maken als hedendaagse woning vormt in het licht van het advies van Onroerend Erfgoed dan ook geen afdoende en pertinent argument om de sloop van de hoeve (mede) te verantwoorden. Overigens hangt de vraag in hoeverre er in het licht van de erfgoedwaarde van de hoeve al dan niet moet worden gestreefd naar behoud in beginsel niet af van de financiële draagkracht van de eigenaar, gezien dit een argument betreft van louter economische aard, op basis waarvan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet zonder meer kan worden gesteund om de sloop te verantwoorden.

8.

Gelet op de uiteenzetting hierboven vormen de overwegingen in de bestreden beslissing, in het licht van het (ongunstig) advies van Onroerend Erfgoed waarin de erfgoedwaarden van de hoeve waarvan de afbraak wordt beoogd op omstandige en concrete wijze worden uiteengezet, redelijkerwijze geen zorgvuldige en gemotiveerde beoordeling van de aanvraag tot sloop. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat verwerende partij de erfgoedwaarden van de hoeve (die nog steeds aanwezig zijn) concreet bij haar beoordeling betreft, en aan de hand van pertinente gegevens en op gemotiveerde wijze nagaat of de sloop wenselijk is. Terwijl de opname van de hoeve op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed in beginsel beoogt om de erfgoedwaarden van het gebouw zoveel mogelijk te vrijwaren, wordt door verwerende partij ingestemd met het meest drastische alternatief van volledige afbraak, zonder dat uit haar beslissing afdoende blijkt waarom (een deel van) de hoeve niet kan worden behouden en (als woning) gerenoveerd, terwijl daarin evenmin een afweging is opgenomen van de ruimtelijke kwaliteit van hetgeen in de plaats komt van de gesloopte hoeve ten opzichte van het behoud van deze hoeve.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Verwerende partij vraagt om “*in bijkomende orde en in voorkomend geval de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest*”.

2.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad in het arrest “*het geheel of een deel van de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt*”. Gezien verwerende partij *in casu* de partij is die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, worden de kosten ten haren laste gelegd. Het Vlaamse Gewest is overigens geen partij in deze procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Eric DE MEULENEIRE en Lutgarde HOECKMAN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 22 oktober 2015, waarbij aan tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning na sloop van de bestaande bebouwde toestand op een terrein gelegen te Sint-Blasius-Boekel, aan Heuvelgem 1, met als kadastrale omschrijving 10^{de} afdeling, sectie B, nr 488f
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de respectievelijke kosten van tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 maart 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE