

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0426 van 30 juli 2013
in de zaak 1011/0854/SA/2/0798

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad GEEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 mei 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 13 december 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de woning '[REDACTED]'.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 13 september 2011 met nummer S/2011/0111 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De tussenkomende partij heeft tegen het arrest van 13 september 2011 met nummer S/2011/0111 op 14 oktober 2011 cassatieberoep ingesteld. De Raad van State heeft met het arrest van 8 mei 2012 met nummer 219.265 het cassatieberoep verworpen.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 juli 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anneleen WYNANTS, die loco advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer █████ verzoekt met een aangetekende brief van 30 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 juli 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 12 oktober 2010 (datum ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning”*.

Het betreft de sloop van de ‘Villa Modix’. Deze woning werd opgericht tussen 1919 en 1930 en is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De bijgebouwen zouden niet gesloopt worden.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 29 oktober 2010 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 8 november 2010 een ongunstig advies uit:

“ ...

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

‘Alleenstaand dubbelhuis van drie trav. en twee bouwl. onder schilddak (n // straat, kunstleien), uit XX a-b, op kadaster geregistreerd in 1925 met volumewijziging van magazijn. Sobere baksteenbouw met sporadische banden op een geblokte onderbouw; hogere, centrale en gebogen afgesloten ingangstrav. Gekoppelde rechth. Vensters onder accoladevormige boogvelden. Achterliggend bedrijfsgebouw van een voormalig veevoederbedrijf: haakse baksteenbouw onder zadeldak geritmeerd door lisenen, in zijgevel verbonden door segmentbogen. Rechth. muuropeningen, voorgevel met twee rondboogvensters. Omringende en deels omhaagde tuin.’

De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen en geeft een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle sites op het moment van de inventarisatie. Veel opgenomen items zijn referentiesites en overstijgen de middelmaat van de Vlaamse bebouwing of het behoud ervan is minstens van lokaal belang. Het goed in kwestie beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen.

Gelet op de bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan. Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg ongunstig. De afweging erfgoed dient meegenomen te worden in de volledige beoordeling van deze bouwaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar diende geen advies te verlenen.

De verzoekende partij weigert op 13 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op . Het luidt als volgt:

...

DEEL 2: Verenigbaarheid met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

...

2.f. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

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

2.g. Eindadvies en voorstel van voorwaarden

Ongunstig.

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het gebouw werd opgericht tussen 1919 en 1930.

De aanvraag handelt over de afbraak van de woning vooraan gelegen op het perceel, de bijgebouwen zouden blijven staan. Deze achterliggende gebouwen hebben een grotere oppervlakte en bouwvolume dan de woning.

De woning 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 de gemeente onherroepelijk verloren gaan.

...

Het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed dd. 08-11-2010 kenmerk 4.002/13008/99.9 is ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen gaat in zitting van 29-11-2010 principieel akkoord en volgt het ongunstig advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Zoals aangegeven in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, werd de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Het schepencollege volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 13/12/2010 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen weigert omwille van volgende redenen:

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het gebouw werd opgericht tussen 1919 en 1930.

De aanvraag handelt over de afbraak van de woning vooraan gelegen op het perceel, de bijgebouwen zouden blijven staan. Deze achterliggende gebouwen hebben een grotere oppervlakte en bouwvolume dan de woning.

De woning 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 de gemeente onherroepelijk verloren gaan.

...

Het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed dd. 08-11-2010 kenmerk 4.002/13008/99.9 is ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen gaf in zitting van 29-11-2010 reeds een principieel ongunstig advies voor deze aanvraag op basis van het ongunstig advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed.

...”

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 14 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende overweging:

“ ...

1. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het slopen van een gebouw, zonder enig zicht op een toekomstige bebouwing, niet aanvaard kan worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Bovendien worden de achterliggende bedrijfsgebouwen behouden, zonder dat de aanvraag duidelijk maakt waarom deze gebouwen wel behouden blijven en de woning niet.

Het slopen van een woning met behoud van de achterliggende constructies, zonder zicht op eventuele toekomstige bebouwing, is onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

2. Verder betreft het een woning die is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Op het links aanpalende perceel staat eveneens een grote villa uit het begin van de 20ste eeuw. Beide villas' zijn beeldbepalend voor het straatbeeld en de omgeving.

Beroeper wenst de villa af te breken, daar deze is opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen (waarvoor hij belast wordt). Beroeper wijst erop dat de woning bouwfysisch in slechte staat verkeerd. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. Doordat het gebouw sinds 2000 leegstaat, is het gebouw inderdaad onderkomen, wat nog niet wil zeggen dat het bouwfysisch in slecht staat is. Het gebouw kan allerminst als verkrot of bouwvallig beschouwd worden.

Doordat het gebouw een belangrijke beeldbepalende waarde heeft en de staat van het gebouw toelaat dat het gerestaureerd kan worden, wordt het standpunt van Ruimte en Erfgoed en het schepencollege bijgetreden. Afbraak van het pand schaadt de goede ruimtelijke ordening. Er wordt voorkeur gegeven aan een restauratie.

...”

Na de hoorzitting van 15 maart 2011 beslist de verwerende partij op 17 maart 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

Beoordeling:

...

2. De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft het slopen van een woning, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ook op het links aanpalende perceel bevindt zich een grote villa uit het begin van de 20ste eeuw.

Beroeper wenst de villa af te breken omdat deze is opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen (waarvoor hij belast wordt). In het beroepschrift wordt erop gewezen dat de woning, die leegstaat sinds 2000, bouwfysisch in slechte toestand verkeert, voornamelijk wat de dragende dakconstructie, de gewelven en het interieur betreft. Er wordt verwezen naar een kostenraming voor restauratie. Tevens wordt gesteld dat de bestreden beslissing, gebaseerd op het negatief advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, de erfgoedwaarde van de woning niet verder toelicht. Er wordt verwezen naar een expertiseverslag waarin de erfgoedwaarde wordt betwijfeld.

Vastgesteld wordt, dat de woning dateert van 1925, dat ze kleine kamers, hoge plafonds en hoog energieverbruik heeft en dat de kosten voor renovatie en aanpassing, gelet op de huidige toestand waarin het pand verkeert, hoger zouden oplopen dan nieuwbouw. Het dossier bevat ter zake een “Analyse van een bestaande woning” van ir. architect [REDACTED].

Vergunningsaanvrager stelt, dat het doel van het slopen het oprichten van een nieuwbouw is. Tijdens de hoorzitting werden documenten bijgebracht met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Tevens werden foto's bijgebracht door zowel vergunningsaanvrager, als het college van burgemeester en schepenen.

De deputatie is van oordeel, dat in casu de kosten voor renovatie niet in verhouding staan tot de aan het gebouw toegemeten erfgoedwaarde, wat wordt bevestigd door de studie van Technum.

...

Algemene conclusie:

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

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

...”

Dit is de bestreden beslissing. Deze beslissing werd ondertussen uitgevoerd.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 13 september 2011 met nummer S/2011/0111 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 13 september 2011 met nummer S/2011/0111 ambtshalve de vraag gesteld of de verzoekende partij nog wel een voldoende actueel belang bezit bij het benaastigen van de vernietigingsprocedure. De verzoekende partij werd verzocht naar aanleiding van haar wederantwoordnota hieromtrent standpunt in te nemen. Aan de verwerende en de tussenkomende partij werd de mogelijkheid geboden een repliek te formuleren op dit standpunt.

Standpunt van de partijen

1.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij vooreerst dat het loutere feit dat zij een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is, maakt dat zij, gelet op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO, hoe dan ook, en dus ongeacht wat er nadien met de stedenbouwkundige vergunning is gebeurd, beroep kan aantekenen bij de Raad. De verzoekende partij wijst op het verschil met het vernietigingsberoep bij de Raad van State, waar een verzoekende partij over het overeenkomstig artikel 19 van de wet op de Raad van State vereiste belang zou moeten te beschikken. De toets van het actueel belang dient volgens de verzoekende partij dan ook niet te worden uitgevoerd.

Verder haalt de verzoekende partij rechtspraak van de Raad aan in verband met het belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van de aanvrager van de vergunning, en zij stelt dat de redenering zoals opgenomen in deze rechtspraak, dient te worden toegepast voor de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen.

Onverminderd het voorgaande doet de verzoekende partij gelden dat zij nog steeds over een actueel belang beschikt. Zij bevestigt haar standpunt dat de stedenbouwkundige vergunning op onwettige wijze werd afgeleverd en dat deze dient te worden vernietigd. Het feit dat het gebouw werd gesloopt, zou hier niets aan veranderen.

De verzoekende partij is de mening toegedaan dat indien wordt geoordeeld dat de verzoekende partij haar actueel heeft verloren, dit zou betekenen dat houders van een precaire stedenbouwkundige vergunning, deze zo snel mogelijk dienen uit te voeren, zodat diegenen die beroep aantekenden tegen de vergunningsbeslissing, hun actueel belang zouden verliezen.

Bijkomend voert de verzoekende partij aan dat de tussenkomende partij wel degelijk in kennis werd gesteld van het beroep bij de Raad en dat haar een kopie van het verzoekschrift werd overhandigd, zodat de finaliteit van het voorschrift van artikel 4.8.16, §5 VCRO werd bereikt.

In zoverre de tussenkomende partij beweert dat zij de werkzaamheden verder liet uitvoeren omdat haar geen bewijs werd bijgebracht dat effectief een beroep werd ingesteld tegen de kwestieuze vergunning, stelt de verzoekende partij dat de tussenkomende partij te kwader trouw is en dat nergens in de VCRO is voorgeschreven dat een bewijs van het beroep moet worden overgemaakt aan de begunstigde van de vergunning.

De verzoekende partij doet ook nog gelden dat volgens de rechtspraak van de Raad van State een annulatieberoep een subjectief en objectief aspect vertoont. In dit verband zou het belang van de verzoekende partij buiten kijf staan, zolang het natuurlijk doel redelijkerwijze mogelijk en niet hypothetisch is. Zij licht dit als volgt toe met betrekking tot haar eigen belang:

“ ...

Het natuurlijk doel van de procedure ingesteld door verzoeker was om de afbraak zonder meer van een waardevol gebouw te voorkomen onder andere aangezien er geen enkel alternatief voorzien werd, hetgeen de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.

De effectieve afbraak van het pand maakt het bereiken van het natuurlijk doel geenszins onmogelijk.

Een vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning maakt immers de vordering van herstelmaatregelen mogelijk en maakt het eveneens mogelijk dat er eventueel een nieuwe stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend die wel voldoende maatregelen oplegt opdat de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd.

...”

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij voert in eerste instantie aan dat het feit dat de verzoekende partij in haar hoedanigheid van vergunningverlenend bestuursorgaan als belanghebbende kan worden beschouwd, geen afbreuk doet aan de vereiste dat haar belang persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig moet zijn. Verder dient volgens de tussenkomende partij de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing de verzoekende partij een direct en persoonlijk voordeel verschaffen.

In zoverre de verzoekende partij op grond van rechtspraak van de Raad beweert dat een verzoekende partij op grond van artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO niet zou moeten bewijzen dat haar belang actueel is, doet de tussenkomende partij gelden dat deze stelling haaks staat op eerdere door de Raad gewezen arresten, waarin uitdrukkelijk het actueel karakter van het belang van de verzoekende partijen werd beoordeeld.

Ook de stelling dat de verzoekende partij desondanks nog steeds over een voldoende actueel belang beschikt, klopt niet volgens de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partij haar belang bij de vordering overwegend puurt uit de vermeende erfgoedwaarde van het kwestieuze pand. Ook het enig middel zou gestoeld zijn op de vermeende miskenning van de erfgoedwaarde. Slechts zeer beperkt wordt in het inleidend verzoekschrift gewag gemaakt van de schending van de goede ruimtelijke ordening. Ook in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 13 december 2010 gold de erfgoedwaarde van het pand als enige reden tot weigering van de slopingsvergunning. Bovendien stelde de weigeringsbeslissing uitdrukkelijk dat de aanvraag inpasbaar is in de omgeving en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De stelling van de verzoekende partij als zou deze een belang kunnen puren uit de schending van de goede ruimtelijke ordening doordat geen alternatief bouwproject wordt voorzien bij de slopingsvergunning, kan dan ook niet worden gevolgd, meent de tussenkomende partij.

Bijkomend stelt de tussenkomende partij vast dat de villa Modix inmiddels werd gesloopt en dat de eventuele erfgoedwaarde ervan onherroepelijk verloren is gegaan. De verzoekende partij zou dan ook de finaliteit van haar beroep, het vrijwaren van het betreffende pand van sloping, niet meer kunnen bekomen door een vernietiging van de bestreden beslissing. Het belang van de

verzoekende partij gepuurd uit het behoud van het waardevolle gebouw, zou onherroepelijk verloren zijn gegaan en dus niet meer actueel zijn.

Vervolgens zet de tussenkomende partij uiteen dat hoewel in beginsel aanvaard wordt dat het enkele feit dat het doel onbereikbaar is geworden, niet noodzakelijk tot gevolg moet hebben dat een verzoekende partij elk rechtstreeks belang bij de vordering tot vernietiging verliest, deze stelling niet kan worden aangehouden in de gevallen waarin het natuurlijke doel wel nog bereikbaar was maar waarin de verzoekende partij daaraan verzaakte.

In dit verband wijst de tussenkomende partij er op dat de verzoekende partij heeft nagelaten om overeenkomstig artikel 4.8.16, §5 VCRO gelijktijdig met het indienen van haar verzoekschrift een afschrift van haar verzoekschrift ter kennis te brengen. Aangezien dit ook niet binnen de wachtermijn van 36 dagen gebeurde, stelt de tussenkomende partij dat zij er redelijkerwijze mocht van uitgaan dat haar vergunning definitief was en tenuitvoer kon worden gelegd. Tevens benadrukt de tussenkomende partij dat op het ogenblik dat de stadssecretaris en schepenen ter plaatse zijn gekomen tijdens de slopingswerkzaamheden, aan de tussenkomende partij geen afschrift van het verzoekschrift werd overhandigd. De tussenkomende partij herneemt in de schriftelijke uiteenzetting een uittreksel van haar schrijven aan de verzoekende partij van 17 augustus 2011.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de sloop van het pand en het verlies van de veronderstelde erfgoedwaarden dan ook louter en alleen aan de eigen foutieve handelwijze van de verzoekende partij te wijten is, zodat er geen sprake kan zijn van enig belang in haar hoofde.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad heeft naar aanleiding van het schorsingsarrest van 13 september 2011 met nummer S/2011/0111 reeds geoordeeld dat de verzoekende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, haar belang in principe niet verder moet bewijzen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota voorhoudt, verhindert voorgaande vaststelling echter niet dat de verzoekende partij gedurende de ganse procedure moet getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang bij de vordering die zij bij de Raad heeft ingesteld. Concreet betekent dit dat de verzoekende partij uit het eventueel gegrond bevinden van de gevorderde vernietiging nog een voordeel moet kunnen halen.

2.

De Raad merkt vooreerst op dat het rechtens vereiste belang in principe niet verloren gaat door het loutere feit dat de bestreden beslissing is uitgevoerd. Het enkele feit dat de woning werd gesloopt, impliceert op zich dus niet dat de verzoekende partij geen actueel belang meer zou hebben bij haar beroep.

Wanneer zij in haar verzoekschrift haar belang en middelen uiteenzet trekt de verzoekende partij ook de grenzen van het debat en is zij tijdens het verdere verloop van de procedure gebonden door haar uiteenzetting.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in de uiteenzetting van haar enig middel niet alleen aanvoert dat er nergens uitdrukkelijk melding wordt gemaakt van de erfgoedtoets, noch gemotiveerd wordt dat het belang van het toekomstige project opweegt tegen de erfgoedwaarde van het gebouw. Ook de afbraak van de villa, die mee het beeld van en het karakter van de straat

bepaalt, zonder dat er iets in de plaats komt, zou volgens haar kennelijk in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Anders dan wat de tussenkomende partij beweert, kan de verzoekende partij nog steeds een voordeel halen uit een vernietiging op basis van het aangevoerde middel, minstens wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, ook al werd de betrokken villa inmiddels gesloopt. Bij een eventuele vernietiging op basis van dit middel dient de verwerende partij de aanvraag immers opnieuw te beoordelen, rekening houdend met de motieven van het vernietigingsarrest, en kan de verzoekende partij bovendien een herstellvordering inleiden indien zou blijken dat de villa onwettig werd gesloopt. Dat de uitkomst van de herstellvordering en van de herbeoordeling van de aanvraag door de verwerende partij hypothetisch is, doet hieraan geen afbreuk. Er anders over oordelen zou betekenen dat nagenoeg elk beroep in dat geval onontvankelijk zou zijn bij gebrek aan belang. Bij een eventuele vernietiging door de Raad oordeelt de verwerende partij immers opnieuw over de aanvraag binnen de haar toegekende discretionaire bevoegdheid, zodat de aard van de herbeoordeling/uitkomst van de herbeoordeling zelden zeker is.

Het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij bij de procedure is dus nog steeds actueel. De exceptie kan dan ook niet worden aangenomen.

C. Schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO

De Raad heeft met het arrest van 13 september 2011 met nummer S/2011/0111 vastgesteld dat de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid met betrekking tot artikel 4.8.16, §5 VCRO niet kan worden aangenomen.

Uit de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij blijkt dat de tussenkomende partij de door haar opgeworpen exceptie in de vernietigingsprocedure behoudt. De tussenkomende partij heeft dit ook bevestigd op de openbare terechtzitting van 24 juli 2012.

De Raad stelt evenwel vast dat de tussenkomende partij geen nieuwe redenen aanvoert om anders te oordelen. De Raad bevestigt dan ook zijn standpunt zoals opgenomen in het schorsingsarrest.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, 4.3.3 en 4.3.4 VCRO, artikel 12/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij citeert de betreffende artikels en haalt aan dat een onroerend erfgoedtoets moest worden uitgevoerd. Zij citeert het ongunstig advies verstrekt door het agentschap Ruimte en Erfgoed van 8 november 2010 en stelt dat uit deze onroerenderfgoedtoets blijkt dat het bewuste gebouw niet kon worden afgebroken. Het is volgens de verzoekende partij ook evident

dat in de afweging het behoud van de erfgoedwaarde zwaarder doorweegt dan het zonder meer verdwijnen van het pand, zeker nu er geen nieuw project voorligt ter beoordeling.

In de bestreden beslissing wordt volgens de verzoekende partij nergens uitdrukkelijk melding gemaakt van de erfgoedtoets en evenmin wordt gemotiveerd dat het belang van een toekomstig project zou opwegen tegen de erfgoedwaarde van het gebouw. Een eventuele afbraak is volgens de verzoekende partij immers alleen maar mogelijk indien het belang van het nieuwe project opweegt tegen de erfgoedwaarde van het pand en indien er voldoende garanties zijn dat dit nieuwe project effectief gerealiseerd zal worden. De verwerende partij maakt dan ook ten onrechte melding van de leegstandheffing en de voorgehouden kosten van renovatie. De afweging kan enkel worden gemaakt rekening houdend met het belang van een nieuw project dat de afbraak noodzakelijk maakt. Bij de bijgebrachte kostenberekening is bovendien geen rekening gehouden met een aantal andere gunstige rechtsgevolgen bij de opname van een pand op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals het feit dat kan afgeweken worden van de normen rond energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

De verzoekende partij haalt verder aan dat de afbraak van de villa, die mee het beeld en het karakter van de straat bepaalt, zonder dat duidelijk is wat hier in de plaats gaat komen, eveneens kennelijk in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat het advies van het agentschap Ruimte & Erfgoed niet bindend is en een louter facultatieve weigeringsgrond op basis van artikel 4.3.4 VCRO vormt. De regelgeving zoals opgenomen in het besluit van 5 juni 2009 bevat geen normatieve erfgoedtoets, zodat mits draagkrachtige argumenten kan worden afgeweken van een negatief advies inzake de sloop.

De tussenkomende partij wijst er op dat de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid beschikt en dus de aanvraag tot sloping van de woning aan een volledig eigen onderzoek diende te onderwerpen.

De verwerende partij heeft de erfgoedtoets wel degelijk uitgevoerd, zoals blijkt uit de bestreden beslissing. Zij kon volgens de tussenkomende partij dan ook terecht oordelen dat het belang van de toegemeten erfgoedwaarde van het pand niet opweegt tegen de renovatiekosten, zoals zou blijken uit de door de tussenkomende partij bijgebrachte adviezen en verslagen. Deze beoordeling zou niet kennelijk onredelijk zijn.

De tussenkomende partij bekritiseert verder de vermeende erfgoedwaarde van het pand, waarbij ze verwijst naar het expertiseverslag van Ir. [REDACTED], en ze tevens inhoudelijk verwijst naar haar administratief beroepsschrift. Bovendien is de woning volgens de tussenkomende partij in een bouwvallige staat, wat zijn gevolgen heeft voor de stabiliteit van de betrokken woning. Ook zou onder meer de indeling van de woning zeer moeilijk kunnen veranderd worden, zou het pleisterwerk van de plafonds zijn gekomen en zouden de plankenvloeren en houten gordingen zijn aangetast door schimmels.

4.

De verzoekende partij voegt geen nieuwe elementen toe in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept in haar middel de schending in van de beginselen van behoorlijk bestuur, doch specificeert in haar verdere uiteenzetting niet welke beginselen van behoorlijk bestuur in welke mate zouden zijn geschonden.

Het middel is dan ook onontvankelijk wat dit onderdeel betreft.

2.

De aanvraag betreft het slopen van een pand dat opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Dit pand wordt in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als volgt omschreven:

“Alleenstaand dubbelhuis van drie trav. en twee bouwl. onder schilddak (n // straat, kunstleien), uit XX a-b, op kadaster geregistreerd in 1925 met volumewijziging van magazijn. Sobere baksteenbouw met sporadische banden op een geblokte onderbouw; hogere, centrale en gebogen afgesloten ingangstrav. Gekoppelde rechth. Vensters onder accoladevormige boogvelden. Achterliggend bedrijfsgebouw van een voormalig veevoederbedrijf: haakse baksteenbouw onder zadeldak geritmeerd door lisenen, in zijgevel verbonden door segmentbogen. Rechth. muuropeningen, voorgevel met twee rondboogvensters. Omringende en deels omhaagde tuin.”

3.

De verzoekende partij roept ten onrechte de schending in van artikel 12/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten (Monumentendecreet).

Artikel 12/2 van het Monumentendecreet, zoals van toepassing ten tijde van het indienen van de sloopaanvraag, bepaalt het volgende:

“§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde constructies kan slechts worden afgeleverd na een algemene onroerenderfgoedtoets, in zoverre de constructie niet reeds is opgenomen in de databank van het beschermd erfgoed.

De algemene onroerenderfgoedtoets sorteert de gevolgen als omschreven in artikelen 119 en 120 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De toets is onderworpen aan de algemene procedurevoorschriften en termijnregelingen die gelden voor de binnen de stedenbouwkundige vergunningsprocedure verplicht in te winnen adviezen.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen betreffende de algemene onroerenderfgoedtoets.

§2. De bepaling van § 1 heeft eerst uitwerking ten aanzien van sloopaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering, vermeld in § 1, derde lid, betekend worden bij het vergunningverlenend bestuursorgaan, oordelend in eerste administratieve aanleg.”

De Vlaamse regering heeft momenteel nog geen uitvoeringsbesluit uitgevaardigd waarbij een nadere invulling wordt gegeven aan deze algemene erfgoedtoets, zodat de algemene erfgoedtoets, gelet op §2, nog geen uitwerking heeft en nog niet de gevolgen kan sorteren als omschreven in de artikelen 119 en 120 van het decreet van 18 mei 1999 (de huidige artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO).

4.

Wel heeft de Vlaamse regering op grond van artikel 4.7.16 VCRO de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen. Artikel 1, eerste lid, 1°, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, bepaalt aanvankelijk dat advies moet worden gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed wanneer het aanvragen betreft *“die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, met dien verstande dat deze adviesverlening uitgeoefend wordt bij wijze van uitvoering van de algemene onroerenderfgoedtoets, vermeld in artikel 12/2 van voormeld decreet van 3 maart 1976”* (eigen onderlijning).

Dit artikel werd evenwel gewijzigd met het besluit van de Vlaamse regering van 2 juli 2010 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, wat betreft aanvragen die de sloop van gebouwen of constructies omvatten opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Met deze wijziging is de link naar de algemene erfgoedtoets verdwenen.

Het huidige artikel 1, eerste lid, 1°, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 bepaalt enkel dat advies moet worden gevraagd aan het agentschap Ruimte en Erfgoed wanneer de aanvraag het slopen betreft van een gebouw of constructie, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het Monumentendecreet. Het wordt door geen van de partijen betwist dat dit advies diende te worden ingewonnen.

Wel is dit advies een niet bindend advies.

5.

Anders dan wat de verzoekende partij beweert, diende de verwerende partij dus nog geen onroerenderfgoedtoets uit te voeren, noch er uitdrukkelijk melding van te maken. Zoals reeds aangehaald werd deze onroerenderfgoedtoets immers nog niet nader ingevuld door de Vlaamse regering en kan deze, gelet op artikel 12/2, §2 van het Monumentendecreet van 3 maart 1976, nog geen gevolgen sorteren zoals bepaald in artikel 4.3.3 en 4.3.4 VCRO.

Ook de loutere schending van artikel 4.3.3 en 4.3.4 VCRO is niet gegrond, nu de verzoekende partij niet aantoont dat de loutere opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed – en de verwijzing ernaar in het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed – in casu de effecten sorteert zoals aangehaald in deze bepalingen. De inventaris is louter een middel in het beschermingsbeleid die een limitatief aantal bindende rechtsgevolgen sorteert (o.m. op vlak van energieprestatieregeling, sociale huisvesting en zonevreemde functiewijziging) die in onderhavige zaak geen nuttig effect hebben, zodat de zuivere schending van art. 4.3.3 en 4.3.4 VCRO niet kan worden aangenomen.

6.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

De formele en materiële motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht vergt wel dat, indien zij tot een andersluidende beoordeling zou komen, zij de motieven van haar beslissing in deze omstandigheid nog concreter, preciezer en zorgvuldiger aangeeft.

7.

In zijn ongunstige advies van 8 november 2010 heeft het agentschap Ruimte en Erfgoed geconcludeerd dat *“dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak.”* De verzoekende partij weigerde de stedenbouwkundige vergunning op basis van dit ongunstige advies.

De verwerende partij heeft dit ongunstige advies in de bestreden beslissing samengevat en er in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk naar verwezen zodat de beoordeling van de erfgoedwaarde door de adviesverlenende instantie in de bestreden beslissing wordt vermeld. Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij in haar beoordeling de erfgoedwaarde van het gebouw in rekening heeft genomen, doch ook op gemotiveerde wijze heeft uiteengezet waarom deze erfgoedwaarde naar haar oordeel niet in verhouding staat tot de kosten voor de renovatie. Zij verwijst hierbij naar documenten met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de locatie, naar foto's en naar de studie Technum en stelt dat de sloop het bouwen van een nieuwbouwproject tot doel heeft. De verzoekende partij toont niet in concreto aan dat deze gegevens onjuist zouden zijn.

De verzoekende partij haalt weliswaar aan dat in het kader van de algemene erfgoedtoets de afbraak van een pand dat in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgenomen, enkel mogelijk is indien tevens een nieuw project wordt voorzien waartegen de erfgoedwaarde kan worden afgewogen, maar deze erfgoedtoets heeft, zoals reeds werd vastgesteld, nog geen concrete invulling gekregen door de Vlaamse regering en heeft, gelet op artikel 12/2, §2 van het Monumentendecreet nog geen uitwerking. De verzoekende partij haalt verder geen andere rechtsbepalingen aan waaruit zou blijken dat sloop van een woning op de inventaris van het bouwkundig erfgoed enkel maar kan worden aangevraagd wanneer er tevens in een nieuw project wordt voorzien.

Bovendien wordt door de verwerende partij verwezen naar documenten die door de tussenkomende partij zijn bijgebracht tijdens de hoorzitting op basis waarvan de verwerende partij zich een beeld van een toekomstige ontwikkeling van de betrokken percelen kon vormen.

8.

Zoals hierboven vastgesteld heeft de verwerende partij het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed bij haar beoordeling betrokken en op een concrete en zorgvuldige wijze uiteengezet waarom dit advies niet werd gevolgd en de erfgoedwaarde van het gebouw niet opweegt tegen de kosten voor de renovatie en derhalve het behoud van het gebouw.

Binnen de haar toegekende discretionaire bevoegdheid kon de verwerende partij dan ook in alle redelijkheid oordelen dat het betrokken pand kon worden gesloopt en dat deze sloop, ook zonder dat meteen een nieuw project wordt aangevraagd, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS