

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 15 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0487  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0118-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Jan CREVE</b> 2. de vzw <b>ERFGOEDGEMEENSCHAP DOEL &amp; POLDER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Kristof DE SPIEGELEIRE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9270 Kalken, Kalkendorp 17/A
Verwerende partij	de <b>GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het Departement OMGEVING, afdeling Oost-Vlaanderen  vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Tussenkommende partij	de <b>MAATSCHAPPIJ VOOR HET HAVEN, GROND- EN INDUSTRIALISATIEBELEID VAN HET LINKERSCHELDE-OEVERGEBIED (MAATSCHAPPIJ LINKERSCHELDEOEVER)</b>  vertegenwoordigd door advocaat Sven VERNAILLEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 augustus 2017.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning en een bijgebouw op een perceel gelegen te 9130 Beveren, Oud-Arenberg 120, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 115R.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 december 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkommende partijen verschijnen schriftelijk.

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

### III. FEITEN

1.

De tussenkomen partij dient op 22 september 2014 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vijf aanvragen in voor het slopen van woningen op de percelen gelegen te 9130 Beveren, Oud Arenberg 114, 116, 118, 120 en 122. De aanvraag die het voorwerp is van de bestreden beslissing gaat over een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en een bijgebouw”* op een perceel gelegen te 9130 Beveren, Oud Arenberg 120.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in industriegebied en een zone voor aan te leggen waterwegen.

Het perceel lag oorspronkelijk ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Zeehavengebied Antwerpen, havenontwikkeling Linkeroever’, goedgekeurd op 24 oktober 2014, in een gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 november 2014 tot en met 11 december 2014, dient de eerste verzoekende partij één van de 682 bezwaarschriften in.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 13 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### **Beschermingsstatus**

*Gelegen in het vogelrichtlijngebied BE2301336 ‘Schorren en polders van de Beneden-Schelde’*

#### **Bespreking passende beoordeling**

*Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt aan de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone. Er dient dus geen passende beoordeling te worden opgemaakt.*

#### **Bespreking stedenbouwkundige vergunning**

*Op het perceel bevindt zich een leegstaande, nagenoeg vervallen oude woning met stalling. De woning is zonevreemd aangezien ze gelegen is in een gebied dat bestemd voor de ontwikkeling van de haven. Momenteel fungeert de omgeving (Putten weide) als tijdelijke ecologische infrastructuur conform de afspraken van de Achtergrondnota Natuur in kader van het Strategisch Plan LSO.*

*Uit een terreinonderzoek door Natuurpunt blijkt dat in de omgeving van de woning gewone dwergvleermuis en laatvlieger actief zijn. Er zijn geen duidelijke indicaties dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn in de te slopen gebouwen. Uit voorzorgsprincipe zal de initiatiefnemer voorafgaand aan de afbraakwerken zorgen voor een aantal vleermuiskasten (o.a aan niet geklasseerde delen van Hof Ter Walle, Oud Arenberg 73). Daarnaast wordt bij wijze van experiment geïnvesteerd in de bouw van een vleermuistoren.*

*Op lange termijn is door verval het gebruik van de woningen als verblijfplaats door vleermuizen bedreigd. Het plaatsen van vleermuiskasten biedt een duurzaam alternatief. Daarnaast zal door de sloop en de creatie van een braakliggend terrein een kwalitatiever en natuurrijker foerageergebied voor vleermuizen ontstaan.*

### **Conclusie**

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:***

- De vleermuiskasten moeten worden geplaatst voorafgaand aan de sloop van de gebouwen.*
- De sloopwerken worden uitgevoerd in de periode oktober – april. De minst risicovolle periode om te slopen t.a.v vleermuizen is half maart tot eind april in een relatief warme periode.*

*...”*

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen stelt op 21 oktober 2014 geen bezwaar te hebben onverminderd de vondstmelding.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren adviseert op 17 februari 2015 ongunstig:

*“ ...*

*Gezien de vaststelling dat de aanvraag foutieve gegevens bevat:*

- Het dossier bevat geen plaatsbeschrijving met verslag en foto's inzake onbewoonbaarheid;*

*...*

*Op basis van het formeel onvolledige slopingsdossier, wordt de aanvraag, in toepassing van art. 4.7.26 van het VCRO, met ongunstig advies van het college aan Ruimte Vlaanderen overgemaakt.*

*...”*

De verwerende partij verleent op 15 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning. Met een aangetekende brief van 4 juni 2015 vordert onder meer de eerste verzoekende partij bij de Raad de vernietiging van die beslissing. Die zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0603/A/0585.

2.

De Raad van State schorst met het arrest van 20 november 2015 met nummer 233.000 bepaalde gedeelten van het toepasselijke ruimtelijke uitvoeringsplan. In navolging van dat schorsingsarrest en het arrest van het Hof van Justitie van 21 juli 2016 (gevoegde zaken C-387/15 en C-388/15, *Orleans e.a.*) vernietigt de Raad van State met het arrest van 20 december 2016 met nummer 236.837 bepaalde gebieden van het geldend ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met het arrest van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0802 vernietigt de Raad voor Vergunningsbetwistingen de beslissing van de verwerende partij van 15 april 2015 wegens het verval van de rechtsgrond.

3.

Na het vernietigingsarrest wordt de administratieve procedure hernomen. Met een aangetekende brief van 28 juli 2017 informeert de verwerende partij de oorspronkelijke verzoekende partijen dat

ze binnen een termijn van dertig dagen hun standpunt kunnen meedelen over de gevolgen van het vernietigingsarrest.

Met een brief van 29 augustus 2017 antwoordt de raadsman van de verzoekende partijen:

“ ...

*Terecht verwijst u naar het arrest nr. 73/2017 van het Grondwettelijk Hof van 15/06/2017 waarin Hof zich recent uitsprak over huidige situatie waarin met toepassing van de bijzondere procedure een nieuwe vergunning wordt verleend nadat een eerste vergunning werd vernietigd:*

...

*De door het Grondwettelijk Hof beoordeelde procedures zijn deze uit de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening. Deze bepalingen werden inmiddels opgegeven ten voordele van de omgevingsvergunning.*

*Middels artikel 62 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning wordt zelfs uitdrukkelijk voorzien in een hoorrecht voor elke beroepsindiener.*

*Minstens gelet op de juridische en feitelijke context die de afgelopen 3 jaar drastisch is gewijzigd, achten mijn cliënten het opportuun om over de aanvraag door Uw instantie te worden gehoord.*

*Zonder exhaustief te zijn, wijzen cliënten erop dat de aanvraag heden achterhaald en minstens geactualiseerd dien te worden, o.a. omdat de Raad van State het GRUP Afbakening Zeehavengebied Antwerpen inmiddels heeft vernietigd, in het bijzonder het deel Linkerscheldeoevergebied.*

*Conform voormelde rechtspraak zult u mijn cliënten derhalve willen uitnodigen om te worden gehoord.*

...”

4.

Op 31 augustus 2017 verleent de verwerende partij opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning en een bijgebouw. Zij overweegt:

“ ...

#### **HET OPENBAAR ONDERZOEK**

...

#### **Standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

*De betrokken woning nr. 120 is eigendom van de aanvrager en wordt niet verhuurd of op een andere wijze ter beschikking gesteld voor bewoning. Het bekomen van een domicilie staat volledig los van de toestemming om ter plaatse te verblijven. Elke bewoning gebeurt duidelijk zonder toestemming van de eigenaar, die reeds m.b.t. een vorige bewoner een vonnis bekam van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, waarbij de eerdere beslissing van de vrederechter te Beveren (waarbij de bewoner het pand diende te verlaten) werd bevestigd.*

*Het feit dat de woning intussen opnieuw gekraakt werd en de bewoner zich in het bevolkingsregister liet inschrijven, betreft geen stedenbouwkundige aspecten waarmee bij de beoordeling van deze slopingsaanvraag dient rekening gehouden te worden.*

*De beperkte onderhoudswerkzaamheden die door de bewoner uitgevoerd werden, veranderen niets aan het voorgelegde dossier. Gelet op de bestemming van het gebied, meer bepaald industriegebied en zone voor aan te leggen waterwegen en de aard van de*

aanvraag, is het overigens irrelevant of de te slopen gebouwen leegstaand en/of verkrot zijn.

Het feit dat de woningen deel uitmaken van het laatste restant van het gehucht 'De Wambuys' betekent uiteraard niet dat zij op zich waardevol zijn en niet gesloopt zouden mogen worden. De betrokken woning werd niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en maakt evenmin deel uit van een beschermd landschap of stads- of dorpsgezicht. Zoals eerder gesteld, is de sloping wel degelijk mogelijk op basis van de voormelde gewestplanbestemmingen.

Er wordt gesteld dat de woningen deel uitmaken van het gebied 'de Putten': dit gebied is eveneens gelegen in industriegebied en in een zone voor aan te leggen waterwegen (overdruk), maar fungeert momenteel deels als tijdelijke ecologische infrastructuur, aansluitend bij het havengebied. In dit geval is het zeker niet evident om te stellen dat het bewonen en opknappen van meerdere woningen en de verstoring door autoverkeer in het gebied de natuurwaarden zal ondersteunen of bevorderen; het tegendeel is hier eerder van toepassing.

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag werd overlegd met en werd onderzoek uitgevoerd door Natuurpunt vzw; door de aanvrager werd toegezegd om een aantal maatregelen uit te voeren, zodat zeker geen nadelige effecten zouden optreden. Ter zake werd ook een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd door het Agentschap voor Natuur en Bos. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de gevraagde sloping een positief effect zal hebben op de natuurwaarden in de ruimere omgeving.

De verwijzing naar het gemeentelijk bestuursakkoord is niet ter zake dienend, vermits dit geen juridische impact heeft op de beslissingen van de Maatschappij Linkerscheldeoever (MLSO) en dus niet verhindert dat sloopaanvragen ingediend worden. De aanvraag gaat overigens uit van de MLSO, waarvan ook de gemeente Beveren aandeelhouder is. Als de gemeente dit onderdeel van het bestuursakkoord wenst te realiseren door vanuit de MLSO geen slopingsaanvragen te laten indienen, zal zij dit binnen de structuren van de MLSO dienen waar te maken.

Het gemeentelijk bestuursakkoord is evenmin bindend voor een andere vergunningverlenende overheid.

Los van de positieve beoordeling van de ontvankelijkheid van de ingediende bezwaren, kan enkel besloten worden dat zij ongegrond zijn.

...

#### **BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

Oud Arenberg is een polderweg langs waar sporadische bebouwing voorkomt. Het betrokken gedeelte van de weg is sinds geruime tijd afgesloten voor doorgaand verkeer.

De oorspronkelijke woonfunctie, in het kader van de vroegere landbouwactiviteiten in het gebied, is verdwenen. Door de nabije havenontwikkeling ten westen van Doeldok zijn er ook industriële activiteiten aanwezig in de directe omgeving.

Op het terrein staat een verouderde woning met een achterbouw. De bescheiden rijwoning heeft één bouwlaag onder zadeldak. Ten oosten bevindt zich nog een halfopen bebouwing en ten westen bevinden zich ook een halfopen en twee alleenstaande woningen, waarvoor eveneens slopingsaanvragen werden ingediend. Deze bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde.

De aanvraag voorziet het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel. Na de sloping zal het terrein ingezaaid worden met gras.

Ten noorden van Oud Arenberg bevindt zich het uitgestrekt gebied van 'Putten Weide' dat deels als tijdelijke ecologische infrastructuur aansluitend bij het havengebied fungeert en deels in landbouwgebruik is.

...

#### **MER-PARAGRAAF**

*De aanvraag komt niet voor in de bijlages I, II of III van het MER-besluit. Derhalve is de opmaak van een project-m.e.r.-screeningsnota, een ontheffingsdossier of een project-MER niet nodig.*

*De aanvraag is gesitueerd binnen een SBZ-V gebied; uit de stukken van de aanvraag en mede ingevolge het vooroverleg met Natuurpunt vzw besluit ANB dat er geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt wordt aan de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone. In die omstandigheden dient geen passende beoordeling te worden opgemaakt.*

*...*

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De aanvraag is volgens het gewestplan St-Niklaas - Lokeren (vastgesteld bij KB van 24/11/1978) gelegen in een industriegebied en in een zone voor aan te leggen waterwegen (overdruk) en is hiermee in overeenstemming.*

*De betrokken werken staan niet in functie van de effectieve realisatie van de bestemming als industriegebied; zij dragen wel bij tot de tijdelijke instandhouding of de tijdelijke ontwikkeling van natuur en het natuurlijk milieu in het gebied.*

*De betrokken woning werd, net als de naburige woningen, jaren geleden verworven door de aanvrager in functie van sloping in het kader van de verdere ontwikkeling van de haven in het Linkerscheldeoevergebied. Ingevolge de jarenlange procedures (wijziging gewestplan / opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan) bleef de woning leeg staan, verviel de bebouwing op het terrein en bleef de buitenaanleg verwaarloosd. Dergelijke sites zijn vaak het voorwerp van sluikstorten en vandalisme, met alle mogelijke gevolgen voor de kwaliteit en de veiligheid van de omgeving en een negatieve impact op de nabijgelegen tijdelijke ecologische infrastructuur.*

*Het renoveren van de woning binnen de mogelijkheden van de basisrechten voor zonevreemde constructies is, los van de onevenredige financiële implicaties, in de betrokken zone van voormeld gewestplan geen optie gelet op de wettelijke en statutaire doelstellingen van de MLSO (aanvrager/eigenaar).*

*Het feit dat krakers de woning en een aantal naburige woningen bezetten en op die manier reageren tegen de geplande ontwikkelingen in het gebied, doet geen afbreuk aan de juridisch geldende bestemming van het gebied, noch aan het voorwerp van de voorliggende aanvraag. Het wederrechtelijk bewonen en zonder toestemming van de eigenaar, noch mogelijks vereiste vergunning uitvoeren van werkzaamheden, betreffen geen stedenbouwkundige aspecten waarmee bij de beoordeling van deze slopingaanvraag dient rekening gehouden te worden*

*Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de relevante criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.*

*De gevraagde sloping, waarbij alle bebouwing en constructies op het eigendom verwijderd worden en het terrein ingezaaid wordt, levert in afwachting van de uiteindelijke realisatie van de havenbestemming een ingezaaid 'groen terrein' op dat degelijk geïntegreerd wordt in de uitgestrekte groene omgeving.*

*De werken leiden duidelijk tot de sanering van het betrokken terrein en een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, zijnde tijdelijke ecologische infrastructuur binnen het havengebied. Het is aangewezen om in de voorwaarden te bepalen dat ook alle bebouwing van het terrein dient verwijderd te worden, inclusief ondergrondse constructies,*

*dat al het afbraakmateriaal ook van het terrein moet verwijderd worden en het na nivellering dient ingezaaid te worden. Op die manier worden de nodige garanties bekomen dat de sloping een effectieve meerwaarde oplevert voor de natuurwaarden van het omliggend gebied.*

*Gelet op de actuele bestemming van het betrokken gebied, kan derhalve gesteld worden dat de gevraagde werken functioneel inpasbaar zijn; het betreft noodzakelijke werken met het oog op de latere realisatie van de bestemming.*

*Tijdens de uitvoering van de werken kan er zeer tijdelijk een verwaarloosbare mobiliteitsimpact zijn; door het verwijderen van de bebouwing en het integreren van het terrein bij de tijdelijke ecologische infrastructuur in het gebied, zal er geen verkeer meer zijn i.f.v. controle, onderhoud en/of (wederrechtelijke) bewoning, hetgeen in het kader van de voormelde tijdelijke invulling van het terrein als wenselijk en positief kan beoordeeld worden.*

*Gelet op de aansluiting bij de tijdelijke ecologische infrastructuur in het gebied hebben de werken qua schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen enkel positieve gevolgen. Er worden geen cultuurhistorische aspecten in het gedrang gebracht; het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.*

*Los van mogelijke beperkte en zeer tijdelijke hinder tijdens de uitvoering van de werken, kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de gevraagde werken geen negatieve effecten zullen opleveren m.b.t. de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen, van bewoners en/of gebruikers van naburige terreinen en passanten op de openbare weg. Door de gevraagde sloping wordt de ruimtelijke draagkracht van het gebied geenszins overschreden.*

*M.b.t. de gevraagde sloping werden (voorwaardelijk) gunstige adviezen uitgebracht door het Agentschap voor Natuur en Bos en het Agentschap Onroerend Erfgoed. Ter zake worden voorwaarden en aandachtspunten in de beslissing opgenomen.*

*Door het college van burgemeester en schepenen van Beveren werd op 09/02/2015 een ongunstig advies uitgebracht. Aangezien het advies van het college gebaseerd is op een foutieve lezing van het besluit m.b.t. de dossiersamenstelling (zie hiervoor in de rubriek 'externe adviezen'), kan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dit advies niet bijtreden,*

*Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden tal van bezwaren ingediend. Ter zake kan enkel besloten worden dat de naar voor gebrachte argumenten niet van stedenbouwkundige aard zijn en geen afbreuk doen aan de, hiervoor geformuleerde beoordeling van de aanvraag. De ingediende bezwaren zijn ontvankelijk, doch ongegrond.*

*Uit voorgaande overwegingen kan besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied en dat de goede ruimtelijke ordening er niet door geschaad wordt, mits naleving van de hierna vermelde voorwaarden.*

*...*

*De volgende voorwaarden strikte na te leven:*

*...*

- De voorwaarden zoals geformuleerd in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.*

*Het plaatsen van de vleermuiskasten dient te gebeuren in overleg met Natuurpunt of ANB.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

5.

Met twee andere beslissingen van 31 augustus 2017 verleent de verwerende partij twee stedenbouwkundige vergunningen aan de tussenkomende partij voor het slopen van een woning en een bijgebouw op de percelen te 9130 Beveren, Oud Arenberg 114 en 118. Met twee aangetekende brieven van 23 oktober 2017 vorderen de verzoekende partijen bij de Raad de vernietiging van die beslissingen. Die beroepen zijn gekend onder de rolnummers 1718-RvVb-0119-A en 1718-RvVb-0117-A.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 3 mei 2018 toe in de debatten.

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 de tijdigheid van het beroep**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De eerste verzoekende partij zet uiteen dat haar belang door de Raad al werd beoordeeld in het eerdere vernietigingsarrest. Omdat de woonsituatie ongewijzigd is gebleven, is de vordering nog steeds ontvankelijk.

De tweede verzoekende partij stelt dat zij een procesbekwame vereniging is en licht toe dat de bestreden beslissing een aantasting vormt van het collectief belang dat ze nastreeft. De bestreden beslissing laat toe dat voor de omgeving waardevolle en historische bebouwing vernietigd wordt waardoor elementen van het polderlandschap en de erfgoedwaarde van het Linkerscheldeoevergebied onherroepelijk verloren gaan. Dat is in strijd met het collectief belang van de tweede verzoekende partij. Verder legt zij uit dat ze over een duurzame effectieve werking beschikt, dat zij haar activiteiten uitoefent op het gebied waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en dat zij een actieve beweging is.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de eerste verzoekende partij en licht toe dat het gebouw dat de eerste verzoekende partij bewoont, eigendom is van de Vlaamse Landmaatschappij en reeds voor 1990 door minnelijke verkoop in eigendom verworven werd door de Belgische Staat met het oog op de ontwikkeling van de Waaslandhaven. In 2002 werd de eigendom aan de tussenkomende partij overgedragen. De verwerende partij verduidelijkt dat de Vlaamse Landmaatschappij de huurovereenkomst met een aangetekende brief van 29 augustus 2013 heeft



opgezegd tegen 30 september 2014. Aangezien de eerste verzoekende partij de woning op korte termijn zal moeten verlaten, beschikt ze volgens de verwerende partij niet over het vereiste belang.

Ondergeschikt licht de verwerende partij toe dat de eerste verzoekende partij voorbijgaat aan de ligging van Oud Arenberg in Industriegebied met overdruk 'zone voor aan te leggen waterweg'. Bovendien ziet de verwerende partij niet in hoe het verdwijnen van een gebouw de landelijke omgeving of bestaande natuurwaarden kan aantasten. De visuele hinder en de aantasting van de leefomgeving worden niet voldoende aangetoond. De verwerende partij merkt verder op dat het weinig waarschijnlijk is dat het sociaal isolement zal verdwijnen door het slopen van één woning, die bovendien op het ogenblik van de aanvraag niet bewoond was. Ze legt nog uit dat de woningen te Oud Arenberg met nummer 114, 116, 118, 120 en 122 onrechtmatig bewoond worden. In ieder geval legt de eerste verzoekende partij geen enkel bewijs voor van de beweerde sociale cohesie. Tot slot merkt de verwerende partij op dat de eerste verzoekende partij verwijst naar het verdwijnen van "de landhuisjes" wat er op duidt dat de hinder niet rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing.

## 2.2

De verwerende partij betwist eveneens het belang van de tweede verzoekende partij en werpt op dat de woning niet beschermd is als monument, niet ligt binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht en niet terug te vinden is in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. De tweede verzoekende partij stelt wel dat de gebouwen erfgoedwaarde hebben maar licht dit niet toe. Het is niet omdat een woning verdwijnt dat daardoor het poldergebied en de erfgoedwaarde ervan wordt aangetast.

Tot slot stelt de verwerende partij dat het nastreven van de doelstelling om poldergebieden te beschermen en te promoten, en dat voor meerdere deelgemeenten, een *actio popularis* is en geen collectief belang.

## 3.1

De tussenkomende partij benadrukt dat de eerste verzoekende partij uit de woning zal gezet worden. Er is een nieuw vonnis van de vrederechter tussengekomen waaruit volgt dat de eerste verzoekende partij de woning moet verlaten uiterlijk op 30 september 2017. Hoewel de feitelijke situatie mogelijks ongewijzigd bleef meent de tussenkomende partij dat het juridische beoordelingskader zodanig gewijzigd is dat er geen sprake meer is van een rechtmatige bewoning. De eerste verzoekende partij vordert vanuit een onwettige situatie en heeft dus geen belang meer.

Ondergeschikt zet zij uiteen dat er op 200 meter van het aanvraagperceel reeds een havenontwikkeling is, zodat geen sprake kan zijn van een kenmerkend polderlandschap. Bovendien wordt een polderlandschap volgens haar gekenmerkt door braakliggende percelen en niet uit oude vervallen hoeves en bijgebouwen. Ze beklemtoont daarbij dat het te slopen gebouw geen enkele erfgoedwaarde heeft zodat de hoeve geen deel uitmaakt van het vermeend polderlandschap. Tot slot benadrukt de tussenkomende partij dat zowel de verzoekende partij als de omwonenden de betrokken gebouwen onrechtmatig bewonen zodat de beweerde sociale cohesie niet aanwezig is.

## 3.2

Verder benadrukt de tussenkomende partij dat het maatschappelijk doel van de tweede verzoekende partij zo ruim is ingevuld dat zowat alle handelingen met betrekking tot goederen binnen "Doel en de Polders" binnen dat doel verantwoord kunnen worden. Het gaat niet op het algemeen belang gelijk te stellen met het maatschappelijk doel van de vzw. Een dergelijk open en ruime interpretatie van het eigen maatschappelijk doel miskent en misbruikt de *ratio legis* van het recht om op te treden namens een groep wiens collectieve belangen zijn bedreigd of geschaad.

De tussenkomende partij werpt op dat de woning niet beschermd is als monument, niet ligt binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht en niet terug te vinden is in de Inventaris bouwkundig Erfgoed. De aantasting van de erfgoedwaarde wordt niet aannemelijk gemaakt. Bovendien heeft de tweede verzoekende partij geen vernietigingsberoep ingediend tegen de eerdere sloopvergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat die hinder of nadelen absoluut zeker zijn.

Wel moet de verzoekende partij het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervindt of zal ondervinden.

Bij de beoordeling van het belang kan de Raad rekening houden met het hele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waar de wettigheidskritieken staan geformuleerd.

2.

De eerste verzoekende partij onderbouwt haar belang uitsluitend door een verwijzing naar het arrest van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0802 waarin de Raad haar belang heeft erkend. Uit de uiteenzetting van het eerste en tweede middelonderdeel blijkt verder dat zij als bewoner van de woning te Oud Arenberg 111 vreest hinder en nadelen te zullen ondervinden door de sloop van de nabijgelegen woning. Meer bepaald vreest zij dat de erfgoedwaarde van de te slopen woning en de omgeving, waarmee de woning die zij bewoont een '*uniek ensemble vormt*', verloren zal gaan. Het persoonlijk belang van de eerste verzoekende partij wordt aldus voldoende concreet omschreven en aannemelijk gemaakt. De vraag of de ingeroepen hinder en nadelen op afdoende wijze kunnen aangetoond worden, maakt deel uit van het onderzoek ten gronde.

Voor de volledigheid merkt de Raad op dat de identieke exceptie van de verwerende partij en de tussenkomende partij door de Raad werd verworpen met het arrest van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0802. Zoals gesteld in dat arrest moet het belang van de eerste verzoekende partij worden beoordeeld worden op grond van de bestaande feitelijke toestand en niet op grond van de wettigheid ervan. De stelling van de verwerende en de tussenkomende partij dat de eerste verzoekende partij haar belang niet kan steunen op een onrechtmatige bewoning omdat zij niet beschikt over een rechtsgeldige titel, wordt bijgevolg niet bijgetreden. De partijen tonen niet aan dat de feitelijke woonsituatie van de eerste verzoekende partij sedertdien is gewijzigd, noch blijkt zulks uit de voorliggende stukken van het dossier.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Uit artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 4° VCRO volgt dat een procesbekwame vereniging bij de Raad op ontvankelijke wijze een beroep kan instellen, indien zij optreedt namens een groep wiens collectief belang door de bestreden beslissing bedreigd of geschaad is en voor zover ze beschikt over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten.

Uit de statuten van de tweede verzoekende partij blijkt dat zij opgericht is voor onbepaalde duur en een collectief belang nastreeft dat duidelijk te onderscheiden is van het algemeen belang en niet beperkt is tot de individuele belangen van haar leden. De doelstelling van de tweede verzoekende partij omvat onder meer het beschermen en promoten van het dorp Doel, deelgemeente van Beveren, en de poldergebieden, in het bijzonder de erfgoedwaarde ervan. De statuten van de tweede verzoekende partij bevatten bovendien een duidelijke geografische beschrijving van het gebied waar zij tot doel heeft de poldergebieden te beschermen en promoten, De met de bestreden beslissing vergunde werken zijn gesitueerd binnen dit werkingsgebied.

De tweede verzoekende partij maakt voldoende duidelijk dat de zaken die zij aanklaagt passen binnen haar statutair doel. Ze geeft aan te vrezen dat er door de vergunde *sloopwerken “voor de omgeving waardevolle en historische bebouwing”* wordt vernietigd waardoor elementen van het polderlandschap en de erfgoedwaarde van het Linkerscheldeoevergebied onherroepelijk verloren gaan. Zelfs zonder de erfgoedwaarde van de te slopen woning zelf te beoordelen, kan de Raad vaststellen dat de tweede verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat het ingeroepen collectief belang, en meer in het bijzonder de bescherming en promotie van de poldergebieden en de erfgoedwaarde ervan, overeenkomstig de definitie van *“erfgoed”* in de statuten van de tweede verzoekende partij, door de bestreden beslissing bedreigd wordt. De vraag of de ingeroepen motieven ter verantwoording van haar belang ook onomstotelijk kunnen bewezen worden, maakt het voorwerp uit van het onderzoek ten gronde.

Dat de tweede verzoekende partij zich niet heeft gekant tegen de eerste beslissing van de verwerende partij van 15 april 2015 doet geen afbreuk aan haar belang bij het beroep. Geen enkele wettelijke bepaling schrijft voor dat een verzoekende partij het jurisdictioneel beroep bij de Raad tegen een herstelbeslissing enkel op ontvankelijke wijze kan aanvatten wanneer diezelfde verzoekende partij de daaraan voorafgaande en vernietigde beslissing heeft bestreden. Een dergelijke strenge invulling van het belang van de tweede verzoekende partij is onverenigbaar met artikel 9.2 van het Verdrag van Aarhus betreffende de toegang tot de rechter voor niet-gouvernementele organisaties.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

De verzoekende partijen voeren in een enig middel, opgedeeld in zeven onderdelen, de schending aan van:

- artikel 4.3.1, §1 en §2 en artikel 4.2.19, §1 VCRO;
- artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit);
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; (hierna de Motiveringswet);
- de materiële motiveringsplicht, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel, het onafhankelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, en het hoorrecht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur
- het continuïteitsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel;
- *“de verplichting voor elke administratieve overheid om haar beslissingen te steunen op in rechte en in feite aanvaardbare motieven.”*

### **A. Eerste en tweede onderdeel**

## Standpunt van de partijen

### 1.1

In een eerste onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat de aanvraag overeenstemt met de planologische bestemming en daarom ook met de goede ruimtelijke ordening. Dat volstaat niet. De verwerende partij had volgens de verzoekende partijen moeten nagaan wat de gevolgen van de aanvraag zijn voor de onmiddellijke omgeving en pas daarna de ruimere omgeving. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de impact van de sloop werd afgewogen op de nabije omgeving, en meer bepaald de hoeve waarin de eerste verzoekende partij woont. De verzoekende partijen verduidelijken dat die hoeve is opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en volgens de rurale erfgoedstudie een *“uniek ensemble”* vormt met het te slopen gebouw. De enige motivering in de bestreden beslissing vermeldt *“havenontwikkeling in de nabije omgeving”* en een gebrek aan *“doorgaand verkeer”*. Die vaststellingen doen geen afbreuk aan de werkelijkheid dat de bewuste site een levendige historisch gegroeide woonkern is. Dat de aanvrager de juridische bevoegdheid heeft om een aanvraag in te dienen neemt volgens de verzoekende partijen niet weg dat de vergunningverlenende overheid een belangenafweging moet maken.

### 1.2

In een tweede onderdeel leggen de verzoekende partijen uit dat zowel de aanvraag als de bestreden beslissing niets vermelden over de natuur en de landschapswaarden van de omgeving. De te slopen woning te Arenberg 120 heeft deel uitgemaakt van een rurale erfgoedstudie, samen met het aanpalende landarbeidershuisje nr. 114. Zij benadrukken dat de rurale erfgoedstudie aantoont dat het gebied een uitzonderlijke erfgoedwaarde heeft. Oud Arenberg 111 krijgt zelfs omwille van zijn ensemblewaarden een maximale waardering. De panden met huisnummer 73, 75, 83 en 111 zijn terug te vinden op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De verzoekende partijen hekelen dat de adviserende instanties en de verwerende partij geen rekening gehouden hebben met die studie en de cultuurhistorische waarde van het gebied. De verwerende partij gaat voorbij aan de persmededeling van de Vlaamse overheid van 22 mei 2013. Tot slot gaat de verwerende partij ook in tegen het gegeven dat de te slopen woning tot op vandaag een woonfunctie vervult. De verwerende partij overweegt onterecht en tegenstrijdig dat de oorspronkelijke woonfunctie verdwenen is.

### 2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat zij rekening heeft gehouden met de bestemming die op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing van toepassing was. Zij herneemt de overwegingen in de bestreden beslissing die zij relevant vindt en benadrukt dat niet louter wordt vastgesteld dat de aanvraag overeenstemt met de planologische bestemming. De bestreden beslissing vermeldt duidelijk de redenen van goede ruimtelijke ordening waarop de verwerende partij zich steunt. Er wordt rekening gehouden met de woningen van het laatste restant van het gehucht *‘De Wambuys’* en met het feit dat het betrokken deel van de weg al lang is afgesloten voor doorgaand verkeer. Nergens wordt gesteld dat het pand dat de eerste verzoekende partij bewoont niet meer toegankelijk zal zijn. Dat de aanvrager van de vergunning de juridische bevoegdheid heeft om een vergunning aan te vragen is, gelet op het voorgaande, alvast niet het enige motief.

### 2.2

Als antwoord op het tweede onderdeel verwijst de verwerende partij naar de weerlegging van de bezwaren in de bestreden beslissing en het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Zowel de erfgoed- als de natuurwaarden werden daarin onderzocht. Hoewel de verzoekende partijen verwijzen naar de rurale erfgoedstudie van 2012 en de Inventaris onroerend erfgoed, komt het te slopen gebouw niet voor in de erfgoedstudie en in de Inventaris. De erfgoedstudie heeft geen

juridisch verbindende kracht. Huisnummer 111 is wel opgenomen, maar enkel op zich. Er is in de inventaris geen verwijzing naar de omgeving. Het te slopen gebouw bevindt zich op een grote afstand tot huisnummer 111. Net omdat de te slopen woning niet is opgenomen in de Inventaris en niet beschermd is, moet geen rekening gehouden worden met de mogelijke erfgoedwaarde ervan. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de aanvraag fout is, verduidelijken zij dat niet en tonen zij niet aan waarom de bestreden beslissing daarom onwettig zou zijn. De verwerende partij meent daarom dat het middelonderdeel in die mate onontvankelijk is. Waar de verzoekende partijen aanvoeren dat de woonfunctie niet verdwenen is, merkt de verwerende partij op dat zij zich beroepen op het bewonen zonder enige titel van een derde partij, wat geen wettig belang uitmaakt. In ieder geval tonen zij de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing niet aan.

3.

De tussenkomende partij verwijst voor het eerste onderdeel naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing en legt uit dat wel degelijk rekening werd gehouden met de erfgoedwaarde van de omgeving en dat het beweerde erfgoedkarakter gefundeerd wordt weerlegd. Verder stelt zij dat rekening werd gehouden met de omgeving en er een uitgebreide en deugdelijke motivering over de goede ruimtelijke ordening voorligt.

Op het tweede onderdeel antwoordt de tussenkomende partij dat de natuurwaarden in de bestreden beslissing worden behandeld bij de bespreking van de bezwaren. Uit die overwegingen blijkt dat rekening werd gehouden met de ligging in natuurgebied en de positieve impact daarop door de sloop van het gebouw. De tussenkomende partij verwijst verder naar het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en benadrukt dat het als advies bij de bestreden beslissing werd gevoegd. Zij herneemt het advies en merkt op dat wel degelijk rekening gehouden is met de natuuraspecten. Verwijzend naar de Inventaris en de overwegingen in de bestreden beslissing stelt de tussenkomende partij dat eenzelfde besluit geldt voor de erfgoedwaarden. De verwijzingen van de verzoekende partijen naar andere constructies op enkele kilometers van het aanvraagperceel zijn niet relevant. Ook het aspect bewoning werd behandeld.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De eerste verzoekende partij woont in de directe nabijheid van het te slopen gebouw. De vraag of zij aldaar gebeurlijk onwettig woont, is terzake niet relevant. De feitelijke situatie geldt ten aanzien van de beoordeling van het belang bij het middel waarin zij aanvoert dat de verwerende partij niet met juiste, actuele en volledige kennis van zaken over de sloop van het gebouw heeft geoordeeld. Of de verzoekende partijen aantonen dat de aanvraag en dus ook de bestreden beslissing steunt op volledige gegevens, hangt samen met de beoordeling over de grond van de zaak.

2.

Volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de taak van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dat het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich daarvoor beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die juist heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij bovendien moeten rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek heeft onder meer de eerste verzoekende partij een bezwaar ingediend. Op basis van een rurale erfgoedstudie en een eigen fotoverslag onderstreept ze de erfgoedwaarde van de omgeving en het gehucht 'De Wambuys'.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij ter beantwoording van de bezwaren:

*"Het feit dat de woningen deel uitmaken van het laatste restant van het gehucht 'De Wambuys' betekent uiteraard niet dat zij op zich waardevol zijn en niet gesloopt zouden mogen worden. De betrokken woning werd niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en maakt evenmin deel uit van een beschermd landschap of stads- of dorpsgezicht. Zoals eerder gesteld, is de sloping wel degelijk mogelijk op basis van de voormelde gewestplanbestemmingen.*

*Er wordt gesteld dat de woningen deel uitmaken van het gebied 'de Putten': dit gebied is eveneens gelegen in industriegebied en in een zone voor aan te leggen waterwegen (overdruk), maar fungeert momenteel deels als tijdelijke ecologische infrastructuur, aansluitend bij het havengebied. In dit geval is het zeker niet evident om te stellen dat het bewonen en opknappen van meerdere woningen en de verstoring door autoverkeer in het gebied de natuurwaarden zal ondersteunen of bevorderen; het tegendeel is hier eerder van toepassing.*

*Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag werd overlegd met en werd onderzoek uitgevoerd door Natuurpunt vzw; door de aanvrager werd toegezegd om een aantal maatregelen uit te voeren, zodat zeker geen nadelige effecten zouden optreden. Ter zake werd ook een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd door het Agentschap voor Natuur en Bos. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de gevraagde sloping een positief effect zal hebben op de natuurwaarden in de ruimere omgeving."*

Vervolgens overweegt de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onder meer:

*"De betrokken woning werd, net als de naburige woningen, jaren geleden verworven door de aanvrager in functie van sloping in het kader van de verdere ontwikkeling van de haven in het Linkerscheldeoevergebied. Ingevolge de jarenlange procedures (wijziging gewestplan / opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan) bleef de woning leeg staan, verviel de bebouwing op het terrein en bleef de buitenaanleg verwaarloosd. Dergelijke sites zijn vaak het voorwerp van sluikstorten en vandalisme, met alle mogelijke gevolgen voor de kwaliteit en de veiligheid van de omgeving en een negatieve impact op de nabijgelegen tijdelijke ecologische infrastructuur.*

*...*

*De gevraagde sloping, waarbij alle bebouwing en constructies op het eigendom verwijderd worden en het terrein ingezaaid wordt, levert in afwachting van de uiteindelijke realisatie van de havenbestemming een ingezaaid 'groen terrein' op dat degelijk geïntegreerd wordt in de uitgestrekte groene omgeving.*

*De werken leiden duidelijk tot de sanering van het betrokken terrein en een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, zijnde tijdelijke ecologische infrastructuur binnen het havengebied. Het is aangewezen om in de voorwaarden te bepalen dat ook alle*

*bebouwing van het terrein dient verwijderd te worden, inclusief ondergrondse constructies, dat al het afbraakmateriaal ook van het terrein moet verwijderd worden en het na nivellering dient ingezaaid te worden. Op die manier worden de nodige garanties bekomen dat de sloping een effectieve meerwaarde oplevert voor de natuurwaarden van het omliggend gebied.*

*...*

*Tijdens de uitvoering van de werken kan er zeer tijdelijk een verwaarloosbare mobiliteitsimpact zijn; door het verwijderen van de bebouwing en het integreren van het terrein bij de tijdelijke ecologische infrastructuur in het gebied, zal er geen verkeer meer zijn i.f.v. controle, onderhoud en/of (wederrechtelijke) bewoning, hetgeen in het kader van de voormelde tijdelijke invulling van het terrein als wenselijk en positief kan beoordeeld worden.*

*Gelet op de aansluiting bij de tijdelijke ecologische infrastructuur in het gebied hebben de werken qua schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen enkel positieve gevolgen. Er worden geen cultuurhistorische aspecten in het gedrang gebracht; het bodemreliëf wordt niet gewijzigd."*

Anders dan wat de verzoekende partijen aanvoeren, beperkt de verwerende partij zich niet tot de loutere overweging dat de aanvraag overeenstemt met de gewestplanbestemming en dus verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Integendeel volgt uit de aangehaalde overwegingen dat de verwerende partij ingaat op de omliggende bebouwing van het gehucht 'De Wambuys', het gebied 'De Putten' en de natuurwaarden in de omgeving.

Zo overweegt de verwerende partij dat de te slopen woning geen deel uitmaakt van een beschermd landschap of stads- of dorpsgezicht en niet is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij nog dat de bebouwing op het terrein doorheen de jaren is vervallen en de buitenaanleg is verwaarloosd. De door de eerste verzoekende partij, in haar bezwaar, aangevoerde erfgoedwaarde wordt niet aangenomen. Verder overweegt de verwerende partij dat het gebied 'De Putten' dienst doet als tijdelijke ecologische infrastructuur, aansluitend bij het havengebied, en het zeker niet evident is om te stellen dat het bewonen en opknappen van meerdere woningen en de verstoring door autoverkeer in het gebied de natuurwaarden zal ondersteunen of bevorderen. Ze besluit dat eerder het tegendeel van toepassing is en stelt dat de werken tot de sanering van het betrokken terrein en een verhoging van de tijdelijke ecologische infrastructuur leiden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook voldoende duidelijk dat de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag en het beantwoorden van de bezwaren oog heeft gehad voor de erfgoed- en natuurwaarden van de omgeving en de nabije en ruimere omgeving van de te slopen woning. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de aangehaalde overwegingen kennelijk onredelijk zijn.

3.

De verwijzing van de verzoekende partijen naar de huisnummers 73, 75, 83 en 111 in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed doet niet anders besluiten. Zoals de verwerende partij en de tussenkomenende partij terecht opmerken is de te slopen woning (nr. 120) niet in de Inventaris opgenomen, wat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt erkend. Dat andere woningen dat wel zijn doet in het huidige geval niet ter zake.

In het tweede onderdeel van het middel trachten de verzoekende partijen de erfgoedwaarde van de omgeving aan te tonen op basis van de 'Rurale Erfgoedstudie'. Daaruit moet volgens hen blijken dat het te slopen gebouw een '*uniek ensemble*' vormt met de woning van de eerste verzoekende partij. De verwerende partij heeft daar geen rekening mee gehouden. Ook die argumentatie

verkrijgt geen bijval. Ten eerste voegen de verzoekende partijen slechts enkele bladzijden uit de erfgoedstudie toe, wat een zeer selectieve lezing van de erfgoedstudie noodzaakt en niet steeds duidelijk maakt in welke context bepaalde overwegingen zich situeren. Ten tweede en belangrijker blijkt uit die studie dat de verzoekende partijen er een lezing op nahouden die niet in de studie vervat zit.

Op pagina 128 van deel II van de Erfgoedstudie is de volgende overweging te lezen:

*“Een bijzondere rol is daarbij weggelegd voor de Doelpolder. Als oudste nog bewaarde in het gebied is hij een uniek voorbeeld van 16<sup>de</sup> eeuwse grootschalige en georganiseerde inpoldering en landbouw. Het kaarsrechte weggennet, de inplanting van het dorp en de verschillende boerderijen vormen een uniek ensemble dat –als enige polder in het gebied– teruggaat op de inpolderingen voor de Farnese-inundaties.” (eigen onderlijning)*

Aldus blijkt dat er in de erfgoedstudie wordt gewezen op het *unieke ensemble* van de Doelpolder. Echter blijkt uit de gegevens van het dossier en diezelfde erfgoedstudie dat de te slopen woning en de woning van de eerste verzoekende partij zich bevinden in de Oud-Arenbergpolder. Anders dan wat de verzoekende partijen aanvoeren wordt in geen enkel stuk van het dossier vermeld dat het onroerend goed dat de eerste verzoekende partij bewoont een ‘uniek ensemble’ uitmaakt met de te slopen woning. De verzoekende partijen leggen ook niet uit waar exact zij die overweging dan wel lezen. Ook de Inventaris vermeldt daar niets over.

4.

De verzoekende partijen tonen evenmin aan dat de verwerende partij zich een fout beeld heeft gevormd van de actuele woonsituatie op het aanvraagperceel. De verzoekende partijen merken op dat de verwerende partij het voorwerp onjuist omschrijft als “een *leegstaande, vervallen vrijstaande woning met een vrijstaand bijgebouw ten westen daarvan*”. Echter bekritiseren de verzoekende partijen daarmee een overweging die niet in de bestreden beslissing staat. In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij het voorwerp immers als “een *verouderde woning met een achterbouw*”. De overweging die de verzoekende partijen aanhalen is overgenomen uit de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 31 augustus 2017 voor de sloop van een woning en een bijgebouw te Oud-Arenberg 114. Die beslissing bestrijden zij met een afzonderlijk verzoekschrift, gekend bij de Raad als rolnummer 1718-RvVb-0119-A. De verzoekende partijen formuleren dus geen kritiek op de huidige bestreden beslissing en halen de verschillende vergunningsbeslissingen die ze met afzonderlijke verzoekschriften bij de Raad bestrijden door elkaar. Het middelonderdeel mist op dat punt feitelijke grondslag.

Hun argumentatie gaat bovendien voorbij aan de overwegingen in de bestreden beslissing waarin de verwerende partij uitdrukkelijk stelt dat het feit dat de betrokken woning en een aantal naburige woningen bezet worden, geen afbreuk doet aan de juridisch geldende bestemming van het gebied, noch aan het voorwerp van de voorliggende aanvraag. De verwerende partij stelt “*dat het wederrechtelijk bewonen en zonder toestemming van de eigenaar noch mogelijks vereiste vergunningen uitvoeren van werkzaamheden geen stedenbouwkundige aspecten betreffen waarmee bij de beoordeling van de slopingsaanvraag dient rekening gehouden te worden.*”

Wat de verkeersimpact van de sloop betreft overweegt de verwerende partij niet onredelijk dat er geen verkeer meer zal zijn in functie van de controle, onderhoud en/of de wederrechtelijke bewoning. De verzoekende partijen werpen daartegen onterecht op dat de verwerende partij geen rekening houdt met de verkeersbewegingen van de eerste verzoekende partij naar het pand Arenberg 111. Die argumentatie is allesbehalve ernstig te noemen.



De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de overwegingen in de bestreden beslissing steunen op onjuiste of onvolledige gegevens en ze onredelijk of fout zouden zijn.

De middelonderdelen worden verworpen.

## **B. Derde en zesde onderdeel**

### *Standpunt van de partijen*

#### **1.1**

In een derde onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat de verwerende partij ingaat tegen de gemaakte verwachtingen van de gemeente Beveren. Ze verwijzen naar een bestuursakkoord waaruit blijkt dat de gemeente zich inspent om de bewoning in 'De Putten' zo lang mogelijk te behouden. Met de bestreden beslissing wijkt de verwerende partij af van dat beleid en de verwachtingen van de burger. Het slopen van de landhuisjes dringt zich nog niet op, wat volgens de verzoekende partijen ook in de bestreden beslissing wordt bevestigd. Verder merken zij op dat het onduidelijk is op basis van welke bestemming de verwerende partij de aanvraag heeft beoordeeld en dat alle adviezen ingewonnen en uitgebracht zijn op basis van de vernietigde planbestemming. Tot slot lichten ze toe dat het weinig consistent is om enkel de sloop van de bewoonde landhuisjes te vragen en niet van de woningen waarvoor de sloopvergunningen al zijn vervallen (nr. 116 en 122). Daaruit blijkt volgens de verzoekende partijen dat de aanvrager volledig willekeurig is in zijn sloopbeleid.

#### **1.2**

In een zesde onderdeel herhalen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing indruist tegen het bestuursbeleid van de gemeente Beveren en het ongunstig advies dat ze heeft uitgebracht. De verwerende partij kan pas van dat advies afwijken als ze dat motiveert. Uit de bestreden beslissing valt volgens de verzoekende partijen niet op te maken waarom de verwerende partij voorbijgaat aan het gemeentebeleid. Dat het zou gaan om een stedenbouwkundig irrelevant argument is onjuist.

#### **2.1**

De verwerende partij antwoordt op het derde onderdeel dat van haar niet kan verwacht worden om de 'verwachtingen' die door de gemeente werden gewekt na te leven. Bovendien volgt uit het bestuursakkoord van de gemeente geen rechtmatig gewekt vertrouwen. In de bestreden beslissing moest niet uitdrukkelijk gemotiveerd worden waarom van die zogenaamde beleidslijn wordt afgeweken. In 1978 werden de woningen door het gewestplan zonevreedend zodat het duidelijk is dat de bewoning in het gebied zou verdwijnen. Verder stelt zij dat zij geen tegengesteld standpunt inneemt dan in vroegere beslissingen zodat het continuïteitsbeginsel niet geschonden is.

De verwerende partij vindt het belang van de verzoekende partijen onduidelijk waar zij aanvoeren dat het niet duidelijk is op basis van welke bestemming de aanvraag werd beoordeeld. Het perceel ligt binnen industriegebied en een zone voor aan te leggen waterwegen. Daarbij aansluitend merkt de verwerende partij op dat de aanvraag bijdraagt tot de realisatie van tijdelijke natuur. Het gelijkheidsbeginsel is niet geschonden omdat de verwerende partij niet de aanvrager is. De verzoekende partijen halen dat door elkaar.

#### **2.2**

Op het zesde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat de verzoekende partijen enerzijds aanvoeren dat de bestreden beslissing geen formele motieven bevat waarom wordt afgeweken van de beleidslijn van de gemeente, maar anderzijds wel stellen dat de gebruikte motieven onjuist zijn. De verwerende partij herneemt de relevant geachte overwegingen van de bestreden

beslissing en besluit dat er geen schending is van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

### 3.1

De tussenkomende partij verduidelijkt bij het derde onderdeel dat het continuïteitsbeginsel niet geschonden is omdat er geen sprake is van een gelijk dossier. Verder stelt zij dat de aanvraag in industriegebied en in een zone voor aan te leggen waterwegen ligt. De tussenkomende partij benadrukt dat de adviesinstanties correct om advies werden verzocht en dat geen verplichting bestond om na de vernietiging opnieuw advies te vragen. Zij ziet niet in waarom nieuwe adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed en het Agentschap voor Natuur en Bos anders zouden zijn door de gewestplanbestemming.

De tussenkomende partij legt nog uit dat de bestreden beslissing vermeldt dat de sloop noodzakelijk is voor de verdere realisatie van de bestemming en bijdraagt tot de tijdelijke natuur in het gebied. Verder ziet zij niet in hoe de verwerende partij in strijd met het vertrouwensbeginsel heeft gehandeld op basis van een bestuursakkoord van een lager bestuursniveau. Volledigheidshalve geeft de tussenkomende partij nog mee dat het bestuursakkoord de sloop niet uitsluit en enkel vermeldt dat dat zo lang als mogelijk ontzien moet worden. Ook de bewoning in het gebied doet geen verwachtingen ontstaan. Dat niet alle gebouwen tegelijk gesloopt worden vindt de tussenkomende partij niet problematisch. Geen enkele voorwaarde vereist dat een bestemming volledig op één ogenblik gerealiseerd moet worden.

### 3.2

Op het zesde onderdeel antwoordt de tussenkomende partij dat de overweging in het advies van het college van burgemeester en schepenen louter een weergave is van een bezwaar. Het is zelf geen onderdeel van het advies. De verwijzing naar het bestuursakkoord wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk weerlegd. Voor de rest verwijst de tussenkomende partij naar haar uiteenzetting bij het derde onderdeel.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

Het bestuursakkoord waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, gaat uit van de gemeente Beveren en niet van de verwerende partij. De verzoekende partijen leggen geen enkele beslissing of standpunt van de verwerende partij voor waaruit een rechtmatig vertrouwenwekkend gedrag is ontstaan, en waartegen de bestreden beslissing ingaat. Het vertrouwensbeginsel slaat enkel op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. De verwerende partij die afwijkt van een beleid van de gemeente kan geen schending van het vertrouwensbeginsel verweten worden.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het negatief advies van het college van burgemeester en schepenen steunt op een gebrek aan *“plaatsbeschrijving met verslag en foto’s over de onbewoonbaarheid”*. Anders dan wat de verzoekende partijen menen, steunt het negatief advies niet op de beleidskeuze van de gemeente om de bewoning in het poldergebied te vrijwaren. De verzoekende partijen citeren wel een overweging uit het advies van het college van burgemeester en schepenen, maar zoals de tussenkomende partij terecht opmerkt, is die overweging louter een weergave van een bezwaarschrift.

De verwerende partij verwierpt bovendien de verwijzing naar het bestuursakkoord van de gemeente Beveren en overweegt in de bestreden beslissing:

*“De verwijzing naar het gemeentelijk bestuursakkoord is niet ter zake dienend, vermits dit geen juridische impact heeft op de beslissingen van de Maatschappij Linkerscheldeover (MLSO) en dus niet verhindert dat sloopaanvragen ingediend worden. De aanvraag gaat overigens uit van de MLSO, waarvan ook de gemeente Beveren aandeelhouder is. Als de gemeente dit onderdeel van het bestuursakkoord wenst te realiseren door vanuit de MLSO geen slopingsaanvragen te laten indienen, zal zij dit binnen de structuren van de MLSO dienen waar te maken.*

*Het gemeentelijk bestuursakkoord is evenmin bindend voor een andere vergunningverlenende overheid.”*

De verzoekende partijen bekritiseren die overwegingen niet.

2.

De verwerende partij merkt op dat het belang van de verzoekende partijen onduidelijk is waar ze aanvoeren dat het onduidelijk zou zijn op basis van welke bestemming de aanvraag werd beoordeeld. Een louter terzijde geformuleerde opmerking dat het belang van de verzoekende partijen ‘onduidelijk is’ kan niet gelezen worden als een voldoende uitgewerkte exceptie.

De verzoekende partijen voeren wel aan dat geen nieuwe adviezen werden ingewonnen na het vernietigingsarrest. Het blijft echter bij een loutere stelling die niet verder toegelicht wordt. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de planologische bestemming van het gebied voor de adviserende instanties zo essentieel was dat de verwerende partij de bestreden beslissing pas met kennis van zaken kon nemen na nieuw advies te hebben gevraagd. De verzoekende partijen tonen evenmin aan in welke mate de gewestplanbestemming *in casu* zou kunnen geleid hebben tot een ander advies, minstens lichten zij dit niet toe.

3.

Tot slot houdt het continuïteitsbeginsel in dat wanneer een overheid oordeelt dat een bepaalde taak van de openbare dienst (in functionele zin) beantwoordt aan een behoefte van algemeen belang, die dienst moet blijven bestaan en functioneren. Het verzoekschrift bevat geen uiteenzetting waarom dat beginsel geschonden is. Uit de uiteenzetting blijkt dat de verzoekende partijen in essentie de schending van het vertrouwensbeginsel en de formele motiveringsplicht aanvoeren. Dat is hierboven al verworpen.

Ook de aangevoerde schending van het gelijkheidsbeginsel verdient geen bijval. De verzoekende partijen steunen die aangevoerde schending op het louter gegeven dat de tussenkomende partij als aanvrager niet gelijktijdig de sloop van alle aanwezige hoevewoningen beoogt, maar enkel die van enkele hoevewoningen. De verzoekende partijen hekelen het sloopbeleid van de vergunningsaanvrager, maar uiten daarmee geen kritiek op de bestreden beslissing. De middelonderdelen worden verworpen.

### **C. Vierde onderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een vierde onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar lid is van de werkgroep ‘Gebouwen Linkerscheldeover’. Volgens de verzoekende partijen een werkgroep waarin het beslissingsbeleid van de aanvrager wordt aangestuurd, de toekomst van de gebouwen op de Linkerscheldeover wordt overlegd en de ‘Antwerpse havenbelangen’ zwaar doorwegen. Door haar lidmaatschap in die werkgroep kon de verwerende partij de bestreden beslissing niet op een onpartijdige wijze nemen. De verzoekende partijen verwijzen naar een verslag van 27 november 2013 van de werkgroep waarbij zelfs de sloop

van de woningen in Arenberg werd besproken en als *'evident'* beschouwd. Er is volgens hen gewettigde twijfel dat de bestreden beslissing partijdig is genomen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat een louter subjectieve indruk van partijdigheid niet volstaat. Zij legt uit dat de werkgroep 'Gebouwen Linkerscheldeover' werd opgericht als een *ad hoc* werkgroep met doel een globaal overzicht te behouden van alle werken in het Linkerscheldeovergebied. In de werkgroep zetelen verschillende instanties. De verwerende partij schetst het ontstaan van de werkgroep en benadrukt dat in de werkgroep geen beslissingen worden genomen, al zeker niet over welke gebouwen al dan niet gesloopt moeten worden.

Dat de vergunningverlenende overheid in de werkgroep is betrokken is, vindt de verwerende partij niet problematisch. Op die manier kan het departement Omgeving toezien dat alle betrokkenen volledig geïnformeerd worden over de planologische situatie van het gebied. Het enkele feit dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar lid is van de werkgroep houdt geen schending in van het onpartijdigheidsbeginsel. De passage waar de verzoekende partijen naar verwijzen bevestigt bovendien enkel dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zal oordelen over de aanvraag. Er wordt geen enkel standpunt ingenomen over de aanvraag zelf.

3.

De tussenkomen partij stelt dat de werkgroep tot doel heeft om de infrastructuurwerken en ecologische inrichting op te volgen en geen beleidskeuzes te maken. De verwerende partij was bovendien nooit aanwezig op de vergaderingen. Uit de passage die de verzoekende partijen aanhalen volgt enkel dat de aanvrager meedeelt wat de stand van zaken is in het dossier.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij alleen de vergunningsbeslissingen neemt, waardoor ze een exclusieve machtspositie heeft om in alle autonomie een vergunningsbeslissing af te leveren. Er is dus geen enkele controle op de objectieve beoordeling van de vergunningsaanvraag. De afgifte van de sloopvergunning werd voor het nemen van de bestreden beslissing besproken en aangestuurd in een orgaan met een eigen belang. Het vermoeden van partijdigheid wordt volgens de verzoekende partijen enkel maar bevestigd doordat de vergaderingen geen openbaar karakter hebben.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het onpartijdigheidsbeginsel, voor zover van toepassing op de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als orgaan van actief bestuur, waarborgt zowel de persoonlijke onpartijdigheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die een beslissing neemt, als de structurele onpartijdigheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op het vlak van de organisatie, het verloop van de procedure en het tot stand komen van haar beslissingen.

In zoverre het de structurele onpartijdigheid waarborgt, is het onpartijdigheidsbeginsel slechts van toepassing op een orgaan van actief bestuur als de toepassing ervan verenigbaar is met de eigen aard, in het bijzonder de eigen structuur van het bestuur. De toepassing van het onpartijdigheidsbeginsel mag er niet toe leiden dat het nemen van een regelmatige beslissing onmogelijk wordt, namelijk doordat dit beginsel het optreden van het bevoegde orgaan onmogelijk zou maken.

Om de schending van de structurele onpartijdigheid van een bestuursorgaan aannemelijk te maken voor de Raad, moet die schending objectief gerechtvaardigd zijn, rekening houdend met de concrete, feitelijke elementen van de zaak. De bewijslast daarvoor ligt bij de verzoekende partijen.

2.

De verzoekende partijen halen aan dat de verwerende partij door haar lidmaatschap van de werkgroep 'Gebouwen Linkerscheldeover' niet meer in staat was om objectief en onpartijdig de bestreden beslissing te nemen. Daarbij verwijzen zij meermaals naar de onpartijdigheidsplicht die op 'een rechter' van toepassing is. De verzoekende partijen bekritisieren aldus de functionele of structurele onpartijdigheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De onpartijdigheid van de verwerende partij moet vanuit een objectief oogpunt worden beoordeeld.

De verwerende partij is op basis van artikelen 4.7.1, §1 en 4.7.26, §1 VCRO het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan voor het beoordelen van de voorliggende vergunningsaanvraag.

Het enkele feit dat de verwerende partij deel uitmaakt van een werkgroep waarvan ook de vergunningaanvrager samen met andere overheidsinstanties lid is, volstaat niet om te doen veronderstellen dat de verwerende partij niet meer met de vereiste afstandelijkheid en onpartijdigheid over de aanvraag kon oordelen. De verzoekende partijen hekelen meermaals dat de werkgroep 'Gebouwen Linkerscheldeover' de havenbelangen vooropstelt, en "*de vernietiging nastreeft*" van het poldergebied. Het blijft evenwel bij niet onderbouwde kritiek. Het verslag waar de verzoekende partijen naar verwijzen, toont de onpartijdigheid van de verwerende partij niet aan. Zoals de tussenkomen partij en de verwerende partij terecht opmerken, valt uit dat verslag enkel op te maken dat de stand van zaken van de beoogde sloop op 27 november 2013 werd toegelicht. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij niet onpartijdig over de aanvraag kon oordelen. De verwijzing naar de stukken 14 en 17 doet niet anders besluiten.

Een louter subjectieve indruk van partijdigheid die de verzoekende partijen afleiden uit het lidmaatschap en het verslag van de werkgroep volstaat niet om de aangevoerde schending van het onpartijdigheidsbeginsel aannemelijk te maken.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

#### **D. Vijfde onderdeel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In een vijfde onderdeel leggen de verzoekende partijen uit dat het voorwerp van de aanvraag ligt in een vogelrichtlijngebied. In essentie bekritisieren zij dat de verwerende partij louter het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos volgt, zonder aan te geven waarom ze dat volgt en hoe het advies in aanmerking werd genomen. De motivering door verwijzing kan volgens de verzoekende partijen niet omdat het advies zelf niet afdoende gemotiveerd is. Het advies vermeldt enkel dat vleermuiskasten geplaatst moeten worden voorafgaand aan de sloop, maar het is niet duidelijk hoe die voorwaarden van het advies moeten nageleefd worden. De vergunninghouder kan die voorwaarde zelf invullen.

Aansluitend bij het voorgaande benadrukken de verzoekende partijen dat er geen passende beoordeling werd uitgevoerd en dat zonder enige motivering. Er werd geen rekening gehouden met het bezwaar van de eerste verzoekende partij met de doelstellingen van het vogelrichtlijngebied en met de aanwezigheid van de zwaluwen in het gebouw. De verzoekende

partijen herhalen dat de adviezen opnieuw gevraagd moesten worden omwille van de vernietiging van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen in het onderdeel de schending aanhalen van het besluit van 17 oktober 1988, richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en 92/43/EEG (Habitatrichtlijn) maar niet voldoende uiteenzetten hoe de bestreden beslissing die bepalingen schendt. Verder verwijst ze naar de motieven in de bestreden beslissing en het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en besluit dat de motivering afdoende is. De verzoekende partijen stellen enkel dat het advies niet voldoende concreet is, maar vermelden daarbij enkel de conclusie van het advies.

3.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het onderdeel in zoverre verwezen wordt naar artikel 4.2.19 VCRO en bepalingen van de Vogelrichtlijn terwijl het onderdeel enkel gaat over de schending van de goede ruimtelijke ordening en de motiveringsplicht. Tot slot herneemt de tussenkomende partij het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en onderstreept dat er is voldaan aan de wettelijke verplichtingen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen volgt voldoende duidelijk dat zij bekritisieren dat geen passende beoordeling werd uitgevoerd en dat de effecten van de aanvraag op het vogelrichtlijngebied niet afdoende werden onderzocht. Wat nochtans vereist is volgens de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, zoals omgezet in artikel 36ter Natuurdecreet. Het middelonderdeel is ontvankelijk.

2.

De partijen betwisten niet dat het perceel van de aanvraag gelegen is in het vogelrichtlijngebied 'Schorren en polders van de Beneden-Schelde'.

Art. 36ter, §§3 en 4 Natuurdecreet bepalen:

*§ 3. Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, zonder dat die vergunningsplichtige activiteit of dat plan of programma direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied in de speciale beschermingszone in kwestie dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.*

*§ 4. De overheid die over een vergunningsaanvraag, een plan of programma moet beslissen, mag de vergunning slechts toestaan of het plan of programma slechts goedkeuren indien het plan of programma of de uitvoering van de activiteit geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken. De bevoegde overheid draagt er steeds zorg voor dat door het opleggen van voorwaarden er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan ontstaan.*

Uit deze bepalingen volgt dat de bouwheer een passende beoordeling moet opstellen voor elke vergunningsplichtige handeling die een betekenisvolle invloed kan hebben op de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone. Die passende beoordeling moet bij de aanvraag worden gevoegd zodat ze ook deel kan uitmaken van het openbaar onderzoek. Die verplichting geldt niet enkel voor percelen die gelegen zijn in een speciale beschermingszone, maar voor alle activiteiten en handelen die een invloed kunnen hebben op een nabij gelegen speciale beschermingszone.

Volgens artikel 2,30° van het Natuurdecreet wordt onder ‘betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone’ verstaan:

*“een aantasting die meetbare en aantoonbare gevolgen heeft voor de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone, in de mate er meetbare en aantoonbare gevolgen zijn voor de staat van instandhouding van de soort(en) of de habitat(s) waarvoor de betreffende speciale beschermingszone is aangewezen of voor de staat van instandhouding van de soort(en) vermeld in bijlage III van dit decreet voor zover voorkomend in de betreffende speciale beschermingszone.”*

Met die bepaling stelt het Natuurdecreet de instandhouding voorop van de "natuurlijke kenmerken" van de speciale beschermingszone.

3.

In de bestreden beslissing bevestigt de verwerende partij uitdrukkelijk dat het voorwerp van de aanvraag ligt in een vogelrichtlijngebied. Bij de beoordeling onder de ‘MER-paragraaf’ overweegt ze daarover:

“ ...

*De aanvraag is gesitueerd binnen een SBZ-V gebied; uit de stukken van de aanvraag en mede ingevolge het vooroverleg met Natuurpunt vzw besluit ANB dat er geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt wordt aan de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone. In die omstandigheden dient geen passende beoordeling te worden opgemaakt.*

...”

Hoewel de verzoekende partijen de motivering in de bestreden beslissing over de speciale beschermingszone bekritisieren, laten ze de voorgaande overwegingen volledig onbesproken. Het middelonderdeel is enkel opgebouwd op basis van de overwegingen in de bestreden beslissing bij de bespreking van de ‘externe adviezen’ en getuigt van een al te selectieve lezing van de bestreden beslissing. Uit de geciteerde overweging volgt duidelijk dat de verwerende partij bevestigt dat de aanvraag betrekking heeft op een vogelrichtlijngebied, maar ze in navolging van het gunstige advies van het Agentschap voor Natuur en Bos besluit dat geen passende beoordeling vereist is.

Het advies van het Agentschap Natuur en Bos van 13 oktober 2014 is te beschouwen als een screening in functie van de habitattoets waarbij wordt nagegaan of voor de vergunningsplichtige activiteit een passende beoordeling vereist is en waarbij meer bepaald wordt nagegaan of er eventuele schadelijke effecten voor de speciale beschermingszone ontstaan. Van zodra uit de screening volgt dat een risico bestaat dat de aangevraagde werken een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone kunnen veroorzaken, moet een passende beoordeling worden uitgevoerd. Het Agentschap overwoog in het huidige geval dat dat niet vereist is.

4.

Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij die de schending inroept van artikel 36ter Natuurdecreet om voldoende concrete gegevens aan te brengen waaruit blijkt welke aanwezige natuurelementen in de onmiddellijke of ruimere omgeving door de aangevraagde handelingen schade zouden lijden. De verzoekende partijen bekritisieren wel de vaststellingen van het Agentschap en de verwerende partij, maar voeren geen concrete gegevens aan die aantonen of minstens aannemelijk maken dat er sprake is van een betekenisvolle aantasting van het betrokken vogelrichtlijngebied. De Raad ziet niet in hoe de sloop van de hoeve woning van invloed kan zijn op de aanwezige soorten in en de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone. Als antwoord op het bezwaar van de eerste verzoekende partij overweegt de verwerende partij daarover niet onredelijk dat *“het niet evident is om te stellen dat het bewonen en opknappen van meerdere woningen en de verstoring door autoverkeer in het gebied de natuurwaarden zal ondersteunen of bevorderen”*, en eerder het tegendeel van toepassing is.

Als redelijkerwijze niets erop wijst dat een passende beoordeling in de zin van het Natuurdecreet noodzakelijk is, kan niet worden verwacht worden dat de verwerende partij daarop uitvoerig ingaat in de motivering van de bestreden beslissing. In het licht van de gegevens van het dossier komt de summiere maar duidelijke vaststelling van zowel het Agentschap voor Natuur en Bos als de verwerende partij dat geen passende beoordeling vereist is niet als onjuist of kennelijk onredelijk over. De verwerende partij kon bijgevolg volstaan met een verwijzing naar het betrokken advies.

5.

Artikel 4.2.19 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Die voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden en ze mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Aan de bestreden beslissing wordt de voorwaarde verbonden dat de voorwaarden zoals geformuleerd in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos strikt na te leven zijn en dat het plaatsen van de vleermuiskasten dient te gebeuren in overleg met Natuurpunt of ANB.

De verzoekende partijen bekritisieren enkel dat de opgelegde voorwaarde niet voldoende duidelijk is, zodat de Raad de aangevoerde schending enkel op dat punt beoordeeld.

In het advies van het agentschap voor Natuur en Bos wordt aangegeven dat er geen duidelijke aanwijzingen zijn dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen gebouwen, maar dat de initiatiefnemer uit voorzorgsprincipe zal zorgen voor een aantal vleermuiskasten onder andere aan niet geklasseerde delen van Hof Ter Walle, Oud Arenberg 73. Op basis van die uiteenzetting legt het agentschap vervolgens de voorwaarde op dat vleermuiskasten geplaatst moeten worden vóór de sloop van de gebouwen. Uit het advies is dus duidelijk op te maken wanneer en onder meer waar de vleermuiskasten geplaatst moeten worden.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

## **E. Zevende onderdeel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een zevende onderdeel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de hoorplicht. Zij leggen uit dat het Grondwettelijk Hof zich in het arrest nr. 73/2017 heeft uitgesproken over de hoorplicht in de bijzondere procedure. Zij verduidelijken dat zij met een brief van 25 augustus 2017 aan de verwerende partij hebben laten weten dat ze gehoord wensten te worden vooraleer een



herstelbeslissing werd genomen. In die brief werd ook aangegeven dat het aanvraagdossier niet meer actueel was. De verzoekende partijen bekritiseren dat het verzoek om gehoord te worden en de inhoud ervan volledig opzij geschoven worden. In de bestreden beslissing wordt enkel gesteld dat niet nader wordt verduidelijkt waarom er gehoord moet worden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vereist dat het verzoek om gehoord te worden inhoudelijk gerechtvaardigd moet zijn. Het standpunt van de verwerende partij is in strijd met de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.

Tot slot bekritiseren de verzoekende partijen dat de verwerende partij in haar brief van 28 juli 2017 niet kenbaar maakte dat ze de sloopvergunning opnieuw zou afleveren en op basis van welke motieven dat zou gebeuren.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij op 28 juli 2017 aan de partijen de mogelijkheid heeft geboden om binnen dertig dagen een standpunt uiteen te zetten over de gevolgen van het arrest van 25 april 2017. In de brief van 25 augustus 2017 wordt enkel gevraagd om gehoord te worden zonder een standpunt uiteen te zetten. Verder benadrukt de verwerende partij dat de verzoekende partijen enkel verwijzen naar rechtspraak en rechtsleer over de hoorplicht. Er was in het huidige geval enkel een hoorrecht en geen verplichting om mondeling gehoord te worden. De verwerende partij werpt nog op dat de tweede verzoekende partij geen verzoekende partij was in de vorige vernietigingsprocedure bij de Raad en dus geen belang heeft bij dit middelonderdeel. Het feit dat de eerste verzoekende partij de mogelijkheid kreeg om schriftelijk standpunt in te nemen volstaat. Ook het belang van de eerste verzoekende partij ontbreekt volgens haar omdat de eerste verzoekende partij niet aanvoert welke argumenten zij dan wel bijkomend had kunnen laten gelden.

Tot slot benadrukt de verwerende partij dat de bestreden beslissing werd genomen op basis van de gewestplanbestemming en dus rekening houdt met de vernietiging van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Ze besluit dat de eerste verzoekende partij op nuttige wijze haar standpunt kon formuleren, maar ervoor heeft gekozen dat niet te doen.

3.

De tussenkomenende partij merkt op dat de verwerende partij op 28 juli 2017 de mogelijkheid heeft geboden om een schriftelijk standpunt kenbaar te maken over de gevolgen van het vernietigingsarrest van 25 april 2017. De eerste verzoekende partij maakte daar geen gebruik van en gaat voorbij aan het feit dat er geen verplichting bestaat om mondeling gehoord te worden. Het Grondwettelijk Hof heeft in zijn arrest van 15 juni 2017 enkel gesteld dat het beginsel van behoorlijk bestuur vereist dat de beroepsindieners bij de Raad, na een vernietiging, de kans moeten krijgen om hun opmerkingen over de gevolgen van het arrest te laten kennen. Tot slot werpt de tussenkomenende partij op dat de tweede verzoekende partij geen partij was in de eerdere procedure en dus geen belang heeft bij het middelonderdeel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen bekritiseren in essentie dat ze niet werden gehoord door de verwerende partij na het vernietigingsarrest van de Raad van 25 april 2017. De verwerende partij merkt terecht op dat de tweede verzoekende partij geen partij was in de vernietigingsprocedure bij de Raad die heeft geleid tot het arrest van 25 april 2017. In die zin heeft ze bijgevolg geen belang bij de aangevoerde schending van de hoorplicht. Het belang van de eerste verzoekende partij bij dit middelonderdeel hangt anderzijds samen met de beoordeling ten gronde.

2.

Met het arrest van 29 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0876 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen aan het Grondwettelijk Hof de volgende prejudiciële vraag gesteld:

*“Schendt de VCRO en meer bepaald de bijzondere vergunningsprocedure van de artikelen 4.7.26 tot en met 4.7.26/1 VCRO de artikelen 10 en 11 Grondwet in zoverre geen mogelijkheid is voorzien om gehoord te worden door de vergunningverlenende overheid, ofschoon er geen beroepsmogelijkheid bestaat terwijl de reguliere procedure dit hoorrecht wel expliciet toekent ?”*

Het Grondwettelijk Hof heeft die vraag als volgt beantwoord in zijn arrest van 15 juni 2017 met nummer 73/2017:

*“ ...*

*B.5. In de bijzondere procedure, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing in het geschil voor de verwijzende rechter, wordt een vergunning afgegeven door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (artikel 4.7.26, § 1, van de VCRO).*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde onderzoekt de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag en beslist of een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld (artikel 4.7.26, § 3, en artikel 4.7.26/1 van de VCRO).*

*In dezelfde gevallen als in de reguliere vergunningsprocedure maakt de vergunningsaanvraag in de bijzondere procedure het voorwerp uit van een openbaar onderzoek (artikel 4.7.26, § 4, eerste lid, 1°, van de VCRO).*

*Na het inwinnen van de vereiste adviezen beslist het vergunningverlenende bestuursorgaan over de vergunningsaanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen de vervaltermijn wordt de aanvraag geacht te zijn afgewezen (artikel 4.7.26, § 4, eerste lid, 3° en 4°, van de VCRO).*

*Tegen de beslissing van de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar staat geen georganiseerd administratief beroep open. Het ontbreken van een administratief beroep wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt verantwoord :*

*« Een puur administratief beroep bij het gewestelijke vergunningverlenende bestuursorgaan (de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar c.q. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) zou immers neerkomen op een (geïstitutionaliseerd) ‘ willig beroep ’. De rechtsleer stelt evenwel dat het instellen van dergelijk beroep ‘ voor de burger niet steeds de efficiëntie [zal] hebben die hij ervan verwacht : het “ willig ” beroepsorgaan zal immers veelal niet vlug geneigd zijn om op een eerder genomen beslissing terug te komen, tenzij belangrijke nieuwe gegevens worden aangedragen of manifeste fouten worden aangetoond ’. Een ‘ hiërarchisch beroep ’ behoort evenmin tot de mogelijkheden : indien de beslissing genomen wordt op regeringsniveau, kan men deze moeilijk laten toetsen door een ambtelijke commissie. Zulks zou op gespannen voet staan met het feit dat de Regering binnen het constitutioneel bestel aan de ‘ top ’ van de hiërarchische piramide staat. Overigens stelt diezelfde rechtsleer ten aanzien van het hiërarchisch administratief beroep dat de slaagkansen daarvan voor de rechtsonderhorige eerder gering zijn, omdat de*

*ambtenaar of instantie die de bestreden beslissing nam, ' meestal op algemene of individuele instructie van de hogere overheid zal zijn opgetreden en de hogere overheid meer aandacht zal hebben voor de belangen van het bestuur dan voor het belang van de bestuurd ' » (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 208).*

*B.6. De mogelijkheid tot inspraak, die een waarborg biedt voor de vrijwaring van het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu en een goede ruimtelijke ordening (artikel 23, derde lid, 4°, van de Grondwet), wordt zowel in de reguliere als in de bijzondere vergunningsprocedure in beginsel verwezenlijkt door de organisatie van een openbaar onderzoek.*

*B.7. Het recht om te worden gehoord biedt een bijkomende mogelijkheid tot inspraak. Zij is enkel uitdrukkelijk gewaarborgd in de reguliere procedure.*

*Die bijkomende mogelijkheid tot inspraak staat in rechtstreeks verband met het administratief beroep waarin de reguliere procedure voorziet en met het verslag dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vóór elke beslissing over het administratief beroep, dient op te maken. Dat verslag onderscheidt zich van de adviezen die vóór de beslissing over de vergunningsaanvraag moeten worden ingewonnen en die ertoe strekken de vergunningverlenende overheid zo volledig mogelijke informatie te verschaffen zodat zij daarmee naar behoren rekening kan houden.*

*Het vermelde verslag wordt opgemaakt door de bevoegde ambtenaar op hetzelfde bestuursniveau als de deputatie die, op grond van dat verslag, haar beslissing omtrent het ingestelde beroep dient te nemen. Het verslag plaatst de vergunningsaanvraag in het kader van de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties. Het recht om te worden gehoord waarborgt dat de vergunningsaanvrager en de beroepsindieners hun standpunt inzake dat verslag aan de beroepsinstantie kunnen meedelen.*

*Aangezien de bijzondere procedure niet in de mogelijkheid van een administratief beroep voorziet, zijn er geen beroepsindieners en is er geen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarover een standpunt moet worden ingenomen.*

*Het verschillende verloop van de bijzondere procedure, vergeleken met de gewone procedure, biedt bijgevolg een redelijke verantwoording voor het verschil in mogelijkheid tot inspraak.*

*B.8. Het Hof dient echter rekening te houden met de hypothese, zoals in de zaak voor de verwijzende rechter, dat met toepassing van de bijzondere procedure een nieuwe vergunning wordt verleend nadat een eerste vergunning werd vernietigd.*

*In die hypothese dient, ook al voorziet de toepasselijke wetgeving niet in een dergelijke formaliteit, het recht om te worden gehoord als beginsel van behoorlijk bestuur toepassing te vinden. De beroepsindieners die de eerste vergunning hebben aangevochten zijn weliswaar niet de adressaten van de nieuwe vergunning, maar zij zouden door die vergunning op ernstige wijze in hun belangen kunnen worden geraakt. **De vergunningverlenende overheid dient hun derhalve de gelegenheid te bieden, wanneer zij in de procedure tot het verlenen van een nieuwe vergunning niet in een***

***nieuw openbaar onderzoek voorziet, hun standpunt inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten. Dat arrest vormt immers een nieuw element waarmee de vergunningverlenende overheid rekening zal dienen te houden***  
...”

Uit de duidelijke bewoordingen van het Hof (overweging B.8) volgt dat wanneer een vergunningsbeslissing wordt vernietigd, de vergunningverlenende overheid aan de beroepsindieners bij de Raad de kans moet geven om hun standpunten uiteen te zetten over de gevolgen van het vernietigingsarrest. Dat omdat het arrest een nieuw element vormt waarmee de vergunningverlenende overheid rekening zal moeten houden.

3.

Uit de gegevens van het dossier volgt dat de verwerende partij met een aangetekende brief van 28 juli 2017 de eerste verzoekende partij de mogelijkheid heeft geboden om haar standpunten over de gevolgen van het vernietigingsarrest van de Raad kenbaar te maken. Het kan de verwerende partij niet verweten worden dat de eerste verzoekende partij daar niet is op ingegaan.

Dat de verwerende partij in haar brief van 28 juli 2017 niet duidelijk gemaakt heeft in welke zin zij een beslissing zou nemen, doet niet ter zake. Er is de Raad geen enkele bepaling of beginsel bekend dat vereist dat de verwerende partij op voorhand kenbaar maakt in welke zin zij zal beslissen en op basis van welke overwegingen. Om te voldoen aan de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur volstaat het dat de eerste verzoekende partij op een nuttige wijze haar standpunt kenbaar heeft kunnen maken. Op de verwerende partij rust evenmin de verplichting om de beroepsindieners mondeling te horen. Uit het aangehaalde arrest van het Grondwettelijk Hof volgt enkel dat de eerste verzoekende partij de kans moet hebben gekregen om haar standpunt kenbaar te maken over de gevolgen van het vernietigingsarrest van 25 april 2017.

4.

De eerste verzoekende partij bekritiseert nog dat de verwerende partij is voorbijgegaan aan de opmerking dat het aanvraagdossier niet actueel meer zou zijn door de vernietiging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan. Zoals de verwerende partij terecht opmerkt, blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de aanvraag heeft beoordeeld in het licht van de geldende gewestplanbestemming en dus rekening heeft gehouden met de gevolgen van het vernietigingsarrest. Zoals reeds geoordeeld is bij het derde en zesde middelonderdeel wordt niet aangetoond dat de geldende gewestplanbestemming dermate essentieel is dat nieuwe adviezen ingewonnen moesten worden.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek, zoals *in casu* dat van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de Maatschappij Linkerscheldeover is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verwerende partij, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 januari 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH