

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0229 van 1 oktober 2013
in de zaak 1213/0520/SA/3/0490

In zake: de **gemeente BOECHOUT**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Griet CNUDE en An VALCKENBORGH
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B101
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de nv **BOUWPROJECTEN COGGHE & CO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 april 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout van 12 november 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van grond in zes percelen voor halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2530 Boechout, Hellestraat 32 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 213W, 212B, 213C 2 en 211C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend. Een afschrift van het administratief dossier werd neergelegd in de samenhangende zaak 1213/0513/A/2/0483. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 september 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen BELMANS die loco advocaten Griet CNUDE en An VALCKENBORGH verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Olivier VERHULST die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De nv BOUWPROJECTEN COGGHE & CO verzoekt met een aangetekende brief van 11 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 17 november 2011 verleent de verwerende partij in graad van administratief beroep aan de huidige tussenkomende partij een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van grond in zes loten voor halfopen bebouwing waarbij werd voorzien in grondafstand.

Tegen deze beslissing wordt door onder meer de huidige verzoekende partij beroep ingesteld bij de Raad. Tijdens de procedure laat de huidige tussenkomende partij weten dat zij verzaakt aan de verleende verkavelingsvergunning van 17 november 2011, waarna de Raad met het arrest van 30 april 2013 met nummer A/2013/0181 deze verkavelingsvergunning voor de duidelijkheid in het rechtsverkeer vernietigt.

Op 29 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een goed in 6 loten bestemd voor gekoppelde bebouwing”*.

Op de percelen situeert zich de hoeve ‘Arckenhove’, die werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Na de sloop van de hoeve voorzien de verkavelingsvoorschriften in de bouw van drie keer twee halfopen bebouwingen met twee bouwlagen en schuin dak, en een gabariet van 17-13-9m. De vier middelste woningen hebben een garage, die gekoppeld wordt opgericht.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, *“Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”*, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 augustus 2012 tot en met 6 september 2012, worden 14 bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed verleent op 6 september 2012 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

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

In ons advies van 15/07/2011 brachten wij reeds ongunstig advies uit over de sloopaanvraag.

Bijgevoegd studiedossier geeft ons geen argumenten om ons ongunstig advies van 15/07/2011 te herzien. Ook broeg de 19^{de} eeuwse hoeves zijn relatief zeldzaam en daarom zeker behoudenswaardig. Uit de foto's blijkt zeker dat de dakconstructie en de ruwbouwelementen in hun geheel afdoende stevig zijn. Uit de foto's blijkt ook dat de hoeve nog zéér authentiek is en dat de aangehaalde schadebeelden niet van die aard zijn dat de gebouwen onherstelbaar blijken.

De plek bezit een grote historische waarde waarbij de foto's aantonen dat de hoeve zelfs waarschijnlijk een oudere kern bevat dan het vooropgestelde vierde kwart van de 18^{de} of het eerste kwart van de 19^{de} eeuw.

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

Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg ongunstig en behouden wij ons vroeger advies. Wij zijn van mening dat dit een bebouwd perceel betreft met

historische waarde. Met het slopen van de bebouwing en verkavelen van dit perceel verdwijnt de afleesbaarheid van deze site volledig. Om deze reden pleiten wij voor een vernieuwing van deze hoeve met behouden en/of herbruik van de nog waardevolle elementen.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 november 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Wettelijke bepalingen

...

Door de aanvrager werd reeds eerder een aanvraag tot verkavelen ingediend met hetzelfde onderwerp als de huidige aanvraag. Op 22/08/2011 weigering van de verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen. De Deputatie van de provincie Antwerpen heeft de aanvraag op 17/11/2011 in beroep vergund. Tegen deze vergunning werd beroep aangetekend bij de Raad voor vergunning betwisting door het gemeentebestuur en derden. De Raad heeft de vordering tot schorsing op 25/04/2012 verworpen. Over de vordering tot vernietiging werd nog geen uitspraak gedaan.

Aangezien de door de Deputatie verleende verkavelingsvergunning op heden niet geschorst is, is deze in uitvoering. Aangezien er geen twee verkaveling op eenzelfde perceel kunnen bestaan, is er een procedurefout gebeurd. Er is niet verzaakt of afgezien van de verkregen verkaveling (vergund door de Deputatie op dd. 17/11/2011)

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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 volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid

Het betreft een relatief groot terrein aan de rand van het centrum van Boechout in de wijk Schaliehoeve, waar een zekere verdichting van bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en zelfs aangewezen is. De invulling van het binnengebied kan beschouwd worden als een inbreidingsproject dat kadert in de doelstellingen van het hedendaags stedenbouwkundig beleid dat streeft naar een verdichting van het wonen in de woonkernen. Hierbij wordt een optimale benutting van de nog beschikbare ruimte in het woongebied beoogd. Een optimale benutting wordt bereikt door het voorzien van een voldoende hoge woondichtheid, weliswaar steeds met respect voor de specifieke kenmerken van het terrein en haar omgeving. In dit speciale geval kan er wel akkoord worden gegaan met een hoge verdichting maar niet met de uitwerking van het project.

- Mobiliteit

De aanvraag is gelegen aan de Hellestraat die uitkomt op de gewestweg Provinciësteenweg. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bijkomend verkeer verwerkt kan worden op deze locatie.

- Schaal

Het inplanten van zes nieuwe woningen volgen het gabarit van de omgeving en overschrijden daarmee de schaal van de omgeving niet. Maar gelet op de bestaande situatie, de inplanting van de Arckenhoeve en diens tuin dient er naar schaal toe een

minder klassieke invulling gegeven te worden aan de invulling van deze percelen. Gelet op de verdichting die vooropgesteld wordt kan op deze locatie een max. van zes wooneenheden worden ingeplant.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De totale oppervlakte van de verkaveling bedraagt circa 2967m². Er worden in totaal zes kavels voor eengezinswoningen voorzien, wat neerkomt op een dichtheid van ca. 23,5 woningen per/ha. Volgens het ruimtelijk beleidskader, de afbakening van het Stedelijk gebied Antwerpen wordt gestreefd naar een minimale invulling van 25 woningen/ha en max 100 woningen/ha. De dichtheid voldoet hieraan dus ruimschoots aan.

- Visueel-vormelijke elementen

De bebouwing op zich wordt voorzien met twee bouwlagen en een verdieping onder schuin dak. De percelen zijn gelijkend ingedeeld met een voortuin van ca 6m, ene strook voor hoofdgebouw van max. 17m en een tuin van circa 20m. Het vooropgestelde gabarit is 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en 9m voor het dak. De vier middelste huizen hebben een gekoppelde garage. Gelet op de bestaande toestand, gelijkvloers met schuin dak, en de inplanting van de hoeve kan er niet akkoord gegaan worden met een klassieke verkaveling op deze locatie. Het is visueel niet inpasbaar.

- Cultuurhistorische aspecten

Op het perceel in aanvraag is een woning ingeplant dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Hiervoor werd advies opgevraagd door de gemeente bij het Agentschap Onroerend Erfgoed, zij verleende ongunstig advies voor de verkaveling wegens de erfgoedwaarde van het perceel. De erfgoedwaarde van de hoeve op zich wordt niet in twijfel getrokken en het ongunstige advies voor de voorgestelde verkaveling wordt dan ook bijgetreden. Aangezien het gebouw in de inventaris is opgenomen dient wel de mogelijkheid gegeven te worden om de hoeve in een nieuw project te integreren. Hierbij wordt voorgesteld dat er een alternatief gezocht wordt met grotendeels behoud en renovatie van de bestaande hoeve.

...

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen.

Er kan besloten worden dat een verdichting op het perceel mogelijk is maar niet onder de voorgestelde verschijningsvorm. Er dient een alternatief gezocht te worden met grotendeels behoud en renovatie van de bestaande hoeve.

De verkaveling op zich is visueel niet inpasbaar in de omgeving en in dit specifieke geval kan er wel akkoord gegaan worden met een hoge verdichting, maar niet met de uitwerking van het project.

Door een nieuwe verkaveling aan te vragen terwijl er nog een geldige verkavelingsvergunning bestaat, werd een procedurefout begaan. Dit diende een verkavelingswijziging te zijn, maar het is beter de uitspraak van het beroep af te wachten of af te zien van de bestaande verkavelingsvergunning, en de procedure opnieuw op te starten.

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout weigert op 21 november 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en neemt, ter motivering, het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 25 september 2012 op en treedt het bij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 20 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 februari 2013 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 februari 2013 beslist de verwerende partij op 21 februari 2013 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de plannen, mits naleving van de bijhorende verkavelingsvoorschriften. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen dd. 19 juni 2009 situeert de aanvraag zich in De aanvraag ligt in een zone waarvoor het RUP geen voorschriften voorziet. De voorschriften van het gewestplan blijven van toepassing. Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979 situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van gewestplan.

Het eigendom wordt niet getroffen door een goedgekeurd rooilijnplan, maar er bestaat een lijnrichtingplan, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 augustus 1913. In tegenstelling tot de voorgaande aanvraag, voorziet deze aanvraag niet in het afstaan van een gedeelte van de grond richtinggevende lijnrichtplan (goedgekeurd door de gemeenteraad dd.29.08.1913) en de bouwlijn op de aanpalende kavels in de Hellestraat. Er is bijgevolg geen gemeenteraadsbeslissing nodig inzake de wegenis.

Het advies van Onroerend Erfgoed dd. 06.09.2012 is ongunstig. Er wordt verwezen naar het voorgaande advies dd. 15.07.2011. Er wordt aangehaald dat het een bebouwd perceel betreft met een historische waarde. Met het slopen van de bebouwing en de verkaveling verdwijnt de afleesbaarheid van deze site volledig, dixit het agentschap. Er wordt dan ook gepleit voor een vernieuwing van de hoeve met behoud en/of gebruik van de nog waardevolle elementen.

Dit ongunstig advies wordt bijgetreden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het schepencollege, voor wat betreft het slopen van de hoeve 'Arckenhove', opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Hier dient een afweging gemaakt te worden of het gebouw nog te redden valt.

In het kader van de 'erfgoedtoets' heeft de aanvrager een studie laten uitvoeren door kunsthistoricus Paul Verbraeken die na bouwfysisch onderzoek oordeelde dat de hoeve in een erbarmelijke toestand verkeert ten gevolge van jarenlange verwaarlozing. Uit het fotomateriaal is duidelijk de grote slijtage door vocht, verzakking, vermolming ed te zien.

Het herstel van de hoeve zou niet alleen tot onverantwoorde financiële consequenties leiden, maar tegelijk ook een vernieuwbouw betekenen met verlies van elk greintje authenticiteit. Er zijn daarbij binnen en buiten al verscheidene transformaties doorgevoerd zodat niets van de oorspronkelijke Arckenhove overblijft.

Ook cultuurhistorisch is de waarde eerder beperkt. De laatste 30 jaar werd de onmiddellijke omgeving volledig verkaveld met woningbouw die op geen enkele wijze met de stijl of het karakter van de hoeve rekening hield. Daardoor heeft de hoeve tevens zijn ruimtelijke identiteit verloren.

De sloop van de hoeve kan hier derhalve stedenbouwkundige verantwoord worden.

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

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen in woongebied en sluit aan bij het centrum van Boechout. Het creëren van 6 loten bestemd voor eengezinswoningen is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsaspect

De aanvraag voorziet in het oprichten van 6 woningen. Vier woningen beschikken over de mogelijkheid van het oprichten van een garage in de zijtuinstrook. Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat de bijkomende 6 woningen een zodanige invloed hebben op het mobiliteitsaspect, dat de bestaande mobiliteit wordt verstoord. De invloed op het openbaar domein door deze bijkomende 6 woningen in woongebied zal minimaal zijn.

Schaal en ruimtegebruik

De verkaveling sluit aan op de kernbebouwing van Boechout. Bovendien is ze gesitueerd binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen, waar een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd wordt. Dit betekent een beleid gericht op onder meer het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.

In casu worden 6 kavels voor gekoppelde bebouwing gecreëerd op een perceel van bijna 3.000m². De beoogde verdichting haalt hier amper het streefdoel en is derhalve niet overdreven. De percelen zijn nog voldoende groot (ca. 425 m²) en diep (ca. 42m) zodat er nog voldoende diepe tuinen van gemiddeld 20m overblijven.

Niet alleen werd het betreffende gebied Schaliehoevewijk opgenomen in het stedelijk gebied. Rekening houdend met de grote taakstelling voor wonen is er zelfs voor geopteerd het kleinere landbouwgebied ten zuiden van de Schaliehoevewijk via een RUP om te vormen naar woongebied.

In de omgeving komen meerdere verkavelingen voor. Aanpalend langs de Termikkelaan bevinden zich eveneens woningen in halfopen bebouwing met de garages aan elkaar gekoppeld. Ook de perceelsgrootte stemt overeen met de percelen die in de onmiddellijke omgeving voorkomen.

De beoogde verdichting is hier stedenbouwkundig aanvaardbaar en zelfs wenselijk.

Visueel-vormelijke elementen

De voorschriften leggen het standaard gabariet vast, zoals gebruikelijk in woongebied voor halfopen bebouwing; zijnde 17m13m-9m met een kroonlijsthoogte van 6m00 en een dak onder 45°. Er wordt geopteerd voor duurzame materialen, de verhardingen dienen waterdoorlaten voorzien te worden of met een brede voeg. Voor de afsluitingen wordt geopteerd voor groene afsluitingen, met uitzondering van scheidingsmuur achter de achtergrens van de woning over een lengte van 3m00. De aanvraag past zich visueel-vormelijk dan ook in de omgeving.

Hinderaspect en comfort

De verkaveling voorziet in bebouwing tot op min. 3m00 van de zijdelingse perceelgrens, hetgeen aanvaardbaar en algemeen gangbaar is in een woonomgeving. De achtertuinen hebben een diepte van ca. 18m00, hetgeen ruim voldoende is in een woongebied. De mogelijke te verwachten hinderaspecten zijn dan ook minimaal en vallen binnen de grenzen die verwacht kunnen worden in een woongebied.

Watertoets

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toenames van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

Algemene conclusie:

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOECHOUT heeft met een aangetekende brief van 11 april 2013 een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0513/A/2/0483.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

32. Verzoekende partij motiveert haar vordering tot schorsing als volgt:

BELANG VAN VERZOEKENDE PARTIJ- GEMEENTELIJK RUIMTELIJK ERFGOEDBELEID

33. Conform art. 1.1.4 VCRO is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen en wordt daarbij o.m. rekening gehouden met **de culturele gevolgen**.

34. O.m. in haar partnership met het intergemeentelijk samenwerkingsverband AZURA (Projectvereniging cultuuroverleg Antwerpse ZUIDRand) dat streeft naar een kwaliteitsvol gemeentelijk erfgoedbeleid geeft de gemeente uiting aan haar bekommernis **tot bescherming van het gemeentelijk erfgoed**. De doelstellingen van AZURA zijn o.m. het bewaren en ontsluiten voor een breed publiek van het culturele erfgoed in de regio door het uitwerken van erfgoedprojecten. De instandhouding van het gemeentelijk erfgoedpatrimonium is essentieel om het behoud ervan te kunnen verzekeren.

35. De lokale bekommernis wordt vertaald in de gemeentelijke beleidsnota's van 2007-2012 en 2013-2018 waarin wordt gesteld (stukken 26 en 27): ...

M.a.w. de gemeente heeft belang bij het behoud en de bescherming van het gemeentelijk erfgoed dat ten dele ook haar ruimtelijk beleid aanbelangt.

ERNSTIG NADEEL

36. Conform art. 4.2.17. §1, 4° VCRO geldt de verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder het afbreken van constructies.

37. In concreto impliceert dit dat de bestreden vergunning de vergunningsaanvrager machtigt om over te gaan tot **de sloop** van de Arckenhoeve, zijnde een gebouw/gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het

bouwkundig erfgoed.

38. Wat betreft de voorgenomen sloop van de De Arckenhove kan worden gewezen op het belang van dit pand voor de Gemeente Boechout in zijn **erfgoedwaarde** en **locuswaarde**. Typologische kenmerken van het pand die refereren naar een vroegere woon- en werkwijze mogen hierbij niet onderschat worden gelet op het unieke karakter ervan.

39. Zie het verslag van de Vereniging voor Natuur- en Stedenschoon m.b.t. de hoeve Arckenhove (stuk 19): ...

40. Zie ook het verslag van het Bureau voor Heem en Architectuur (stuk 18)...

41. Onderstaand enkele foto's van de Arckenhove in haar huidige toestand...

Zoals Onroerend Erfgoed terecht stelt zijn de dragende gedeelten van het gebouw en de constructieve gedeelten nog in goede staat. De woning is aan renovatie toe maar is niet verkrot derwijze dat haar voortbestaan in het gedrang is.

Erfgoedwaarde

42. Zoals hierboven aangegeven is de 'Arckenhove' een kleine langgerekte hoeve aan de straatkant uit de XVIIIde of de XIXde eeuw met mogelijk al een basis uit de 1575 van "een huis", in 1608 "een hutte" en "Arincoven" in 1650 met een historische waarde die **vabn gewestelijk en lokaal** belang getuigt (zie het advies van de afdeling Erfgoed). Met het slopen van de bebouwing en verkavelen van dit perceel verdwijnt de afleesbaarheid van de site volledig en daarmee ook een deel van **het gemeentelijk erfgoedpatrimonium**. De vernieuwing van deze hoeve, met behou en/of herbruik van de nog waardevolle elementen is van belang in het kader van het behoud van het gemeentelijk erfgoed.

Locuswaarde

43. Uit de hierboven geciteerde verslagen blijkt anderzijds dat de hoeve een aantal typische kenmerken heeft die **eigen zijn aan het erfgoed van de streek/gemeente** en daar een getuigenis van zijn.

Bovendien maakt de hoeve deel uit van een erfgoed'straat': in de Hellestraat zijn er immers vijf gebouwen met erfgoed waarde waarvan de Arckenhove deel uitmaakt. Zie de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

DE INVENATRIS VAN HET BOUWKUNDIG ERFGOED

44. Indien de Arckenhove wordt gesloopt, verdwijnt er een deel van de erfgoed site in de Gemeente Boechout waardoor de collectieve erfgoedwaarde onherstelbaar vermindert...

45. Verzoekende partij meent dat het behoud van **elk beschermingswaardig gebouw cruciaal** is teneinde het ruimtelijk erfgoedbeleid te vrijwaren en het behoud van de culturele waarde van het gemeentelijk erfgoedpatrimonium te verzekeren. Wat wordt afgebroken, komt niet meer terug. Om die reden verhindert de sloping van de Hoeve de Gemeente in de uitoefening van haar ruimtelijk orderingsbeleid waarin haar erfgoedbeleid besloten ligt dat gericht is op de bescherming en het behoud van het erfgoed.

MOEILIK TE HERSTELLEN

46. Het niet te herstellen nadeel vloeit voort uit de sloping van de hoeve welke mogelijk is krachtens de uitvoerbaarheid van de verleende vergunning.

Het spreekt voor zich dat de sloop van de hoeve **een niet te herstellen nadeel** met zich meebrengt om twee redenen:

- Het verdwijnen van de Hoeve kan niet ongedaan gemaakt worden; het nadeel is derhalve onherstelbaar.
- Het verdwijnen van de Hoeve kan niet gecompenseerd worden derwijze dat het erfgoedbeleid dat de gemeente wenst te voeren wordt hersteld.

47. De bestreden beslissing druist derhalve in tegen **het ruimtelijke erfgoedbeleid** van de Gemeente en verhindert de uitvoering van een volwaardig gemeentelijk erfgoedbeleid.

48. Aangezien de hoeve een uniek voorbeeld is van een Vlaamse boeren bedrijfswoning met stal en schuur onder hetzelfde dak waarvan volgens deskundige in de omgeving geen ander voorbeeld terug te vinden is (zie bovenstaand verslag) en aangezien de kans bovendien reëel is dat de hoeve ook een voorbeeld is van een boerderij met potstal is- wat tevens vrij uniek is- zou het slopen het behoud van dergelijk uniek erfgoedbeleid in de Gemeente Boechout voor de toekomst onmogelijk maken.

49. De bestreden beslissing bemoeilijkt bovendien de uitoefening van het ruimtelijk erfgoedbeleid aanzienlijk en verhindert ten dele de uitvoering van de taakstelling van de gemeente o.v.v. ruimtelijk (erfgoed) beleid.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomende partij repliceert als volgt:

“ ...

VI.2 IN CONCRETO

40. In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan er slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing:

- (1) de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt, en
- (2) indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

⇒ Het nadeel van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan

daarom niet zonder meer gelijk geschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

⇒

41. **Verzoekende partij beperkt zich** bij de uiteenzetting van haar voorgehouden moeilijk te herstellen ernstig nadeel, voor wat betreft de uiteenzetting van haar nadeel, **tot te stellen dat zij - in het algemeen - promotor is van cultureel erfgoed.**

42. Tussenkomen de partij wenst te verwijzen naar wat werd uiteengezet onder titel IV.2 voor wat betreft de weerlegging van het belang van verzoekende partij. Verzoekende partij laat na aan te duiden dat zij een voldoende persoonlijk en rechtstreeks belang heeft bij het behoud van de hoeve.

43. **Het komt tussenkomen de partij voor dat promotor zijn van cultureel erfgoed niet inhoudt dat elk gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, ook daadwerkelijk niet mag worden gesloopt. Verzoekende partij argumenteert in haar verzoekschrift geenszins om welke reden zij de erfgoedwaarde van de Arckenhove belangrijk vindt en in welke mate de slooping ervan haar beleid zou doorkruisen.**

44. Bovendien heeft tussenkomen de partij in het kader van de beroepsprocedure een studie bijgebracht van kunsthistoricus Paul Verbraeken²⁵ die na bouwfysisch onderzoek moest vaststellen dat de hoeve in een erbarmelijke toestand verkeert en dat vernieuwbouw zou betekenen dat elke authenticiteit zou verloren gaan. Dat werd ook bevestigd in het bestreden besluit van de deputatie. Het tegendeel wordt door de gemeente niet concreet en duidelijk aangetoond.

45. Gelet op het feit dat verzoekende partij **onvoldoende concreet en onvoldoende precies duidt** in welke mate de sloop van de Arckenhove haar beleid doorkruist, en gelet op het feit dat de vernieuwbouw van de hoeve op geen enkele wijze de erfgoedwaarde van de hoeve ten goede zou komen, toont verzoekende partij onvoldoende haar belang aan.

⇒ **Minstens is duidelijk dat de gemeente nalaat op afdoende wijze concreet aan te tonen dat zij een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou lijden door de uitvoering van de bestreden beslissing in die zin dat:**

(1) de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee de gemeente belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt zou worden, en

(2) de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

⇒ Dit werd reeds door verzoekende partij in tussenkomst opgeworpen bij de vorige procedure bij uw Raad. Verzoekende partij heeft zich evenwel geen moeite getroost om haar belang extra te duiden.

46. Tussenkomen de partij wenst aanvullend te verwijzen naar wat wordt uiteengezet bij de weerlegging van het tweede middel (zie verder) – dat hier als integraal hernomen aanzien wordt - en waaruit eveneens blijkt dat in voorliggend geval verzoekende partij geen ernstig nadeel aantoont zoals vereist door de rechtspraak van de Raad.

47. De hoeve is opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, maar is niet geklasseerd als beschermd monument. Tussenkomen de partij heeft ter ondersteuning van haar aanvraag tot sloping van de hoeve een bouwfysisch, cultureel en historische studie laten maken over de hoeve Arckenhove. **De studie duidt dat het behoud van de hoeve geenszins zal kunnen leiden tot een herstel van de erfgoedwaarde van de hoeve!** De studie stelt o.m.:

“Na bouwfysisch onderzoek is met grote duidelijkheid gebleken dat de z.g. “Arckenhoeve” (A-1) in een deplorabele toestand verkeert ten gevolge van jarenlange verwaarlozing (A). ...Zowel buiten als binnen werden, om diverse redenen, allerlei transformaties doorgevoerd die deze kleine woonstalhoeve nagenoeg elke originaliteit hebben ontnomen (B) (C), op de dakstoel enigszins na. ...De werkelijke leeftijd van deze dakstoel is niet te achterhalen vermits hij grotendeels met gerecupereerde balken en recente kepers (1998) (H) werd samengesteld.
...”

48. Uit de doorlichting van het gebouw blijkt dat zowel het exterieur als het interieur sterke structurele mankementen heeft. Sterke gebrekkige fundering, enorme vochtproblemen, onstabiele constructies, ... maken dat de hoeve in zeer slechte toestand is. Diverse en ingrijpende herstellingen zijn nodig om de hoeve nog bewoonbaar te maken. De foto's gevoegd bij de studie maken dit zeer duidelijk....

49. De conclusie van de kunsthistoricus is dan ook duidelijk:

“Bouwtechnisch gehavend ten gevolge van een totaal achterhaald bouwconcept (19de E), **respectloze aanpassing** en een **aanslepende verwaarlozing**, kan deze langgestrekte woonstalhoeve, Hellestraat 32 te Boechout, in **geen enkel opzicht aanspraak maken op verdere instandhouding**. **Argumenten van architectonische, esthetische of cultuurhistorische aard vinden geen raakvlak in een objectieve doorlichting van het gebouw dat intussen reeds tot een onbewoond omgevingsvreemd anachronisme (i.c. verkaveling) is geworden**. Immers, in een tijdspanne van ca. 30 jaar **resulteerden verkavelingsprojecten in een onmiddellijke omgeving bezaaid met uitgesproken heterocliete woningbouw (62) die op geen enkele wijze met het karakter noch de stijl van de Arckenhove rekening hield (61), waardoor deze onherroepelijk ook in zijn ruimtelijke identiteit is aangetast: een urbanistisch slachtoffer van formaat! (63). Kortom, te zeer door transformaties, slijtage en omgeving in zijn authenticiteit aangetast, kan “Arckenhove” niet langer enige vorm van representativiteit toegedicht worden.**” (eigen accentuering)

50. De ontwikkeling in de omgeving, het sterke verval en de ‘onrespectvolle’ herstellingswerken hebben de waarde van de hoeve teniet gedaan. Meteen wordt ook duidelijk dat om de hoeve toch nog te trachten bewoonbaar te maken, de werken zodanig ingrijpend zijn dat op geen enkele wijze de ‘afleesbaarheid’ van de site zal hersteld worden. Deze ‘afleesbaarheid’ was nu net wat het Agentschap Onroerend Erfgoed wilde nastreven. Dit blijkt onmogelijk. De deputatie was kennelijk ook de mening toegedaan dat het garanderen of herstellen van de ‘afleesbaarheid’ onmogelijk is. Het bestreden besluit argumenteert:

“Rest nog het ongunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed, en

bijgetreden door de GSA, voor wat betreft het slopen van de hoeve 'Arckenhove', opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. **Hier dient een afweging gemaakt te worden of het gebouw nog te redden valt.**

In het kader van de 'erfgoedtoets' heeft de aanvrager een studie laten uitvoeren door

kunsthistoricus Paul Verbraeken die na bouwfysisch onderzoek oordeelde dat de hoeve in een erbarmelijke toestand verkeert ten gevolge van jarenlange verwaarlozing. **Uit het**

fotomateriaal is duidelijk de grote slijtage door vocht, verzakking, vermolming ed. te zien.

Het herstel van de hoeve zou niet alleen tot onverantwoorde financiële consequenties leiden, **maar tegelijk ook een vernieuwbouw betekenen met verlies van elk greintje authenticiteit.** Er zijn daarbij **binnen en buiten al verscheidene transformaties doorgevoerd** zodat **niets van de oorspronkelijke Arckenhove overblijft.**

Ook **cultuurhistorisch is de waarde eerder beperkt.** De laatste 30 jaar werd de **onmiddellijke omgeving volledig verkaveld met woningbouw die op geen enkele wijze met de stijl of het karakter van de hoeve rekening hield.** **Daardoor heeft de hoeve tevens zijn ruimtelijke identiteit verloren.**

De sloop van de hoeve kan hier derhalve steenbouwkundige verantwoord worden."

(eigen accentuering)

51. Ook de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar (PSA) is deze mening toegedaan.

52. Verzoekende partij kan zodoende haar MTHEN geenszins motiveren vanuit haar wens tot behoud van de erfgoedwaarde van de hoeve of haar wens om de afleesbaarheid van de hoeve te herstellen. Bovenstaande uiteenzetting is duidelijk: herstel van de hoeve zal geenszins de erfgoedwaarde van de hoeve kunnen herstellen. Dit omdat enerzijds de herstellingen te verregaand dienen te worden uitgevoerd en anderzijds omdat reeds in de nabije omgeving vele verkavelingen werden toegestaan. A fortiori wijst tussenkomende partij er op dat dit laatste een gevolg is van verzoekende partij zelf die er rond allerhande verkavelingen vergunde, overigens op gronden die voorheen bij de boerderij hoorden ...

=> Het vermeende ingeroepen MTHEN is dus niet ernstig. Het wordt niet afdoende aangetoond en wordt in tegendeel tegengesproken door de stukken in het dossier en het bestreden besluit.

53. Gelet op het feit dat onder geen beding de erfgoedwaarde en locuswaarde kan hersteld worden, kan verzoekende partij niet gevolgd worden in het feit dat de sloop van de hoeve t.a.v. haar een MTHEN vormt wegens de (vermeende) erfgoedwaarde van de hoeve.

54. De vordering tot schorsing dient te worden verworpen bij gebreke aan MTHEN in hoofde van een overheid zoals vereist door de rechtspraak.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

2.

Op de openbare zitting van 24 september 2013 laat de raadsman van de tussenkomende partij weten dat deze geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad over de vordering tot vernietiging.

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij middels de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partij nog enig nuttig effect kan hebben.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

Aangezien niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO dat de schorsing enkel kan worden bevolen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen, verwerpt de Raad de voorliggende vordering tot schorsing.

B. Ernstige middelen

De in het vorige onderdeel gedane vaststellingen maken dat een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0520/SA/2/490.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER