

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0349 van 9 juni 2015
in de zaak 1314/0058/A/4/0045

In zake: mevrouw **Hilde DECKERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Meindert GEES
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen van 6 maart 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van het betonplaten hok onder lessenaarsdak en geweigerd voor het afbreken van een woning/stal, schuurtje en bakkershuisje.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Essen, Schanker 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 372d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 5 maart 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Meindert GEES die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 27 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "afbraak bestaande hoeve met stallingen". De hoeve is als de "Kapellehoeve" opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De Gecoro adviseert op 28 januari 2013 als volgt:

“...

Door de erfgenamen familie Deckers, p.a. Kalmthoutsesteenweg 97 te 2920 Kalmthout, werd op 27-12-2012 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het afbreken van de bestaande hoeve met stallingen, gelegen te Essen, Schancker 13, afd. 1 sectie B nr. 372/D.

De hoeve als "Kapellehoeve" Opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, vastgesteld op 14-09-2009. Alle erfgoedobjecten in de inventaris genieten een vorm van vrijwaring voor de toekomst. Zo is er altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken.

Het pand is verouderd, verkeert in slechte staat en heeft structurele problemen. Het betreft een residentiële omgeving met hedendaagse eengezinswoningen. Gelet op de ligging in woongebied met landelijk karakter is de bedoeling van de aanvrager om het terrein na afbraak van de gebouwen te verkavelen in 2 identieke bouwpercelen,

aansluitend bij de aanwezige bouwkavels De zes linden voor de hoeve worden voorzien om te behouden.

De Commissie vraagt zich af wat het nut is van opname van de hoeve in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed als ze toch maar wordt afgebroken. Het betreft één van de weinige langgevelhoeves uit de 19^{de} eeuw die nog overblijven in Essen.

De hoeve wordt omgeven door weilanden en moderne landhuizen langs de straat "Schenker". Het uitzicht ervan met de 6 linden ervoor, in het open landschap is waardevoller dan dat van de woning Grensstraat 53, (zie agendapunt 3), die zich situeert in een residentiële omgeving met gemengde bebouwing (achterliggende woonwijk met groepswooningbouw en naastgelegen woningen van het type gesloten, halfopen en open bebouwing in een gedifferentieerde stijl).

Advies:

De GECORO geeft ongunstig advies voor afbraak van de langgevelhoeve. Het bestaand woonstalhuis is nog authentiek bewaard en is samen met de 6 linden ervoor beeldbepalend in de landelijke omgeving. Hoewel uit het dossier blijkt dat het pand verouderd is. In slechte staat verkeert en structurele problemen heeft, adviseert de GECORO om het toch te behouden. De lindenbomen staan op het openbaar domein, zodat de gemeente initiatief dient te nemen voor het behoud en bescherming ervan. Het betonplatenhok, dat deels op het voor de rest onbebouwde lot 12 van verkaveling VA 470 dd. 21-05-1974 staat, kan worden afgebroken.

Er wordt ook ongunstig advies gegeven voor het verkavelen van het perceel in 2 identieke bouwpercelen.

..."

Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 4 februari 2013 luidt als volgt:

“ ...

Artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen in het kader van de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art.4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

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

Beschrijving inventaris:

Nr. 13, Z.g. "Kappellehoeve". Meerledige hoeve waarvan schuur gedateerd 1853 (ankers), omgeven door weilanden en moderne landhuizen. Zes linden vóór woonstalhuis waarvan de voorgevel oorspronkelijk naar het Z. was gericht; langsschuur aan O.-zijde, vernieuwde stallen aan Z.-zijde, voormalig bakhuis (thans volière) aan W.-zijde.

Beschilderd en verankerd woonhuis van vier trav. onder zadeldak (mechanische pannen, n // straal). Rechth. muuropeningen. Gedateerde schuur van vijf trav. onder mank

schilddak (golfplaten en riet, n straat), verankerde bakstenen gevels met rechth. openingen, sporen van een gedichte korfboogdeur in de straatgevel; lagere gevel met horizontale inmiddels weggebroken beplanking; driebeukige binnenruimte met stapelgebint op bakstenen sokkels.

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

Het bestaand woonstalhuis is nog authentiek bewaard en is samen met de lindes beeldbepalend in de straat. Er zijn in het dossier geen aanwijzingen dat de gebouwen niet meer kunnen gerestaureerd en gevaloriseerd worden naar een comfortabele woning. Wij zijn van mening dat het perceel een bebouwd perceel is en geen bouwperceel, en dat hier een verbouwing en geen sloping aan de orde is.

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

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

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen weigert op 6 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

beschrijving van de aanvraag

De aanvraag is gelegen in een woongebied met landelijk karakter (gewestplan Turnhout 39.09.1977). De aanvraag is gelegen aan een gemeenteweg, Schanker, van de gemeente Essen. De weg is voldoende uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

De hoeve wordt omgeven door weilanden en moderne landhuizen langs de straat “Schranker”.

Het betreft een residentiële omgeving met hedendaagse eengezinswoningen. Gelet op de ligging in woongebied met landelijk karakter is de bedoeling van de aanvrager om het terrein na afbraak van de gebouwen te verkavelen in 2 identieke bouwpercelen, aansluitend bij de aanwezige bouw kavels. De zes lindes voor de hoeve worden voorzien om te behouden.

Alle erfgoedobjecten in de inventaris genieten een vorm van vrijwaring voor de toekomst. Zo is er altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken.

Een gedeelte van het betonnenplatenhok staat wel nog op een reeds aanpalend perceel

welke ooit verkaveld werd (zie lot 11 en 12 van verkaveling VA 470, dd. 21-05-1974).

Er is nog een restant te zien van de oude langsschuur, momenteel dus eerder een scheimuur-tuinmuur; maar deze staat erg scheef en zou ook na overleg tussen architect en buur rechts verwijderd mogen worden van buur rechts.

Het gaat hier om een vlak terrein en het reliëf wordt niet gewijzigd.

De afbraak van de hoeve brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Het bestaande woonstalhuis is nog authentiek bewaard en is samen met de lindes beeldbepalend in de straat. Er zijn in het dossier geen aanwijzingen dat de gebouwen niet meer kunnen gerestaureerd en gevaloriseerd worden naar een comfortabele woning.

Het betreft één van de weinige langgevelhoeves uit de 19de eeuw die nog overblijven in Essen.

Dit goed bezit voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente onherroepelijk verloren gaan.”

Eindconclusie

Het college van burgemeester en schepenen besluit om ongunstig advies te verlenen voor de afbraak van bestaande hoeve met stallingen te Schenker 13.

Gelet op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed Van 04-02-2013 met kenmerk 4.002111016199.26 en het ongunstig advies van de GECORO van 28-01-2013, sluit het schepencollege zich hierbij aan.

Het bestaand woonstalhuis is nog authentiek bewaard en is samen met de 6 lindes ervoor beeldbepalend in de straat en in de landelijke omgeving. Uit het dossier blijkt niet dat de gebouwen niet meer gerestaureerd en gevaloriseerd kunnen worden.

Het betreft een van de weinige langgevelhoeves uit de 19de eeuw die nog overblijven in Essen.

Dit goed bezit voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente onherroepelijk verloren gaan.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen bevestigt op 30 april 2013 zijn eerder ingenomen standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 juni 2013 om het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige te weigeren, behalve voor “het betonplaten hok” waarvoor wel een vergunning kan verleend worden. De beoordeling in het verslag luidt als volgt:

“
...

3. KNELPUNTEN

- *Weigering gemeente Essen voor afbraak woonstalhuis met stallingen, opgenomen in Inventaris Bouwkundig Erfgoed, na ongunstig advies van Onroerend Erfgoed.*
- *Ondanks slechte staat gebouwen, niet alleen erfgoedwaarde omwille van architectuur, maar vooral omwille van een uitzonderlijke ligging: omliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied en nabijgelegen beekvallei.*
- *Behoud van site draagt bij tot het toeristisch-recreatieve potentieel van de gemeente Essen. Algemeen belang primeert hier op particulier belang.*
- *Enkel het betonplatenhok kan afgebroken worden. Overige gebouwen dienen onderwerp uit te maken van renovatie.*

...

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- *Niet enkel de architecturale waarde, maar ook de uitzonderlijke ligging en integratie in het omliggend landschap, spelen een rol bij het bepalen van erfgoedwaarde: uitloper woongebied landelijk karakter omgeven door landschappelijk waardevol agrarisch gebied + beekvallei.*
- *De site vertoont voldoende erfgoedwaarde, ondanks de beschreven toestand van verwaarlozing, veroorzaakt door de aanvrager zelf.*
- *De loutere creatie van beperkt aantal residentiële woningen weegt niet op tegen de toeristisch-recreatieve meerwaarde van dit uniek gelegen erfgoed voor de gemeente Essen, die zich net op vlak van toerisme sterker wenst te profileren. Het algemeen belang dient te primeren op particulier belang.*
- *De meerwaarde van de renovatie is ten voordele van de gemeenschap. Budgettaire overwegingen zijn niet van ruimtelijke aard.*
- *Enkel het betonplaten hok, voor de helft gelegen op een onbebouwd lot van een vergunde verkaveling, kan zondermeer afgebroken worden.*

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

...

Beslissing: gedeeltelijke vergunning

Toelichting:

Vergunning wordt verleend voor wat betreft de afbraak van het betonplaten hok onder lessenaarsdak (constructie nr. 4 op bouwplan).

Vergunning wordt geweigerd voor wat betreft afbraak woning/stal (constructie nr.1), schuurtje (nr.2) en bakkershuisje (nr.3). Deze gebouwen bezitten voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak.

...”

De verzoekende partij verzoekt de verwerende partij met een aangetekende brief van 10 juli 2013 om een “heroverweging” aan te vragen met betrekking tot het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed.

De provinciale dienst Erfgoed van het departement Cultuur adviseert op 18 juli 2013 als volgt:

“
...

Naar aanleiding van de adviesvraag heeft dienst Erfgoed op 17 juli 2013 een plaatsbezoek gebracht aan het hoevecomplex te Schanker 13 2910 Essen.

Het hoevecomplex bestaat uit een centraal erf met in U-vorm daarrond aan de zuidkant een woonstalhuis, aan de westkant een zogenaamd bakhuis, aan de noordkant een zogenaamd schuurtje (feitelijk oorspronkelijk een wagenkot geflankeerd door een paardenstal en stallingen voor kleinvee). Een muur aan de oostkant geeft aan waar de voormalige schuur zich bevond. Het gegeven dat niet enkel de hoeve nog aanwezig is maar ook de bijgebouwen maakt het complex tot een waardevol geheel en versterkt de erfgoed- en landschappelijke waarde.

Algemeen valt op dat in alle gebouwen nog bijna alle originele hang- en sluitwerk van ramen, deuren en poorten aanwezig is. Verspreid is de houten structuur van balken, roosteringen en dakgebinte lokaal aangetast door de kleine klopkever. Maar deze is zeker niet overal meer actief. Het geheel maakt ondanks de leegstand een verzorgde indruk.

De langgevelhoeve bestaat uit een voormalige koeienstal en een woongedeelte. In de voor- en achtergevel is duidelijk zichtbaar dat de oorspronkelijke korfboogdeuren en -ramen van het stalgedeelte in de 20ste eeuw zijn dichtgemetseld en aangepast. De dakbedekking is niet meer oorspronkelijk maar dateert eveneens uit de 20ste eeuw.

In de stal is de volledige binnenindeling, inclusief een gootsteen en een houten bak, vermoedelijk voor veevoeder, nog aanwezig. Vanuit de stallingen leidt een smalle en steile houten trap naar de zolder. De zolder bestaat uit twee grote ruimtes, gescheiden door de rookkanalen van de monumentale schouw op het gelijkvloers. Het dakgebinte is origineel, maar in beide zolderruimtes is nadien een extra dakspant toegevoegd tussen de twee originele spanten. In het zoldergedeelte boven de stallen situeert zich nog een apart kamertje voor de knecht of de meid. Aan de muur hing nog de motor van een oude melkmachine. Een deel van die ruimte werd vermoedelijk gebruikt als hooizolder, gezien het tussenschot en de laaddeur in de zijgevel.

Het woongedeelte is in de loop van de 20ste eeuw gemoderniseerd: er zijn valse wanden en plafonds toegevoegd en de keuken is aangepast, maar de originele indeling is nog merkbaar, onder andere met de opkamer en de kelder. De kelder is ook in de loop van de 20ste eeuw gebetonneerd. In de eetkamer bevindt er zich een monumentale schouw, aan de binnenkant volledig betegeld met faiëncetegels in paars/mangaan. De tegels, met links en rechts een tableau van respectievelijk een hond en een kat, zijn van uitzonderlijke kwaliteit. Zoals gezegd zijn het schrijnwerk en het hang- en sluitwerk voor het grootste deel nog origineel 19^{de} eeuws, het houtwerk is op sommige plaatsen wel verweerd en aangetast.

Op de vloeren is laminaat of linoleum aangebracht; het was niet te achterhalen of overal de originele vloeren nog aanwezig zijn of niet. Volgens de informatie is minstens in de ruimte met de schouw onder de huidige vloer de originele vloer in rode tegels bewaard.

In het zogenaamde bakhuis zijn er geen sporen terug te vinden van een oven. We vermoeden dan ook dat dit eerder een schuur was die gebruikt werd voor de opslag van materiaal. Een van de korte gevels is wel recenter gemetst.

De structuur van het wagenkot met paarden- en kleinveestalling is voor het grootste deel nog origineel. Het wagenkot is nu gedicht met planken, origineel was dit vermoedelijk aan één wand open naar het erf. Vermoed wordt dat het oorspronkelijke gebouw in vakwerkbouw was. De twee korte zijgevels zijn opnieuw gemetst. Recent is er een garage bijgebouwd. Door een storm enkele jaren geleden zijn er herstellingen uitgevoerd aan het dak, waardoor er een mix ligt van gesmoorde en rode dakpannen.

*De dienst Erfgoed bevestigt de erfgoedwaarde, de architecturale waarde en de ensemblewaarde van de 'Kapellehoeve', met uitzondering van de garage die naast de schuur is bijgebouwd en de betonplatenconstructie naast het zogenaamde bakhuis.
...*

Na de hoorzitting van 10 juni 2013 beslist de verwerende partij op 25 juli 2013 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, behalve voor de afbraak van het betonplaten hok onder lessenaarsdak. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

...

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

Artikel 4.3.4 VCRO: de sloop is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen en zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening, in casu onroerend erfgoed.

4. Beoordeling adviezen

- Niet-bindend ongunstig advies van Onroerend Erfgoed van 4 februari 2013. De vergunningverlenende overheid dient dit advies af te wegen ten aanzien van haar lokaal erfgoedbeleid en dit mee te nemen in de volledige beoordeling van deze sloopaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten, zoals omschreven in artikel 4.3.1§2, 1° VCRO (toetsing goede ruimtelijke ordening). Afwijkingen van voormeld advies dienen uitdrukkelijk gemotiveerd in de vergunningsbeslissing.*
- Ongunstig advies van de Dienst Erfgoed van het Departement Cultuur, provincie Antwerpen van 18 juli 2013.*

...

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

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

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door residentiële woonpercelen en landbouwgronden. Links van het pand bevindt zich een weide waarvoor in het verleden een verkavelingsvergunning werd afgeleverd voor open bebouwingen. Juridisch gezien bevindt onderhavig perceel zich op het einde van een uitloper woongebied met landelijk karakter, ten zuidoosten van de dorpskern Essen en ingesloten door het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat samenvalt met de beekvallei van de Kleine Aa (waterloop 2de categorie).

Functionele inpasbaarheid

- *Rekening houdende met het feit dat de gemeente Essen ten aanzien van de omliggende steden een belangrijke toeristisch-recreatieve rol wenst te spelen, dient bijzondere aandacht besteed aan de recreatieve belevingswaarde van het reeds aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Het betrokken goed situeert zich aan de rand van de kern en flankiert mede de toegang tot het landschappelijk waardevol agrarisch gebied van de beekvallei van de Kleine Aa. Ondanks de sinds 1982 verdwenen bakstenen schuur (enkel muur blijft over), biedt de "Kappellehoeve" nog steeds een cultuurhistorische en toeristisch-recreatieve meerwaarde. Een meerwaarde die te danken is aan de combinatie van authenticiteit en een unieke geografische ligging. Door het slopen van de gebouwengroep zou niet alleen een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente onherroepelijk verloren, maar zou er ook afbreuk gedaan worden aan het toeristisch-recreatief potentieel van de gemeente Essen.*
- *Het slopen van opstaande bebouwing in functie van het later verkavelen van een perceel is in principe wel functioneel inpasbaar in een woongebied met landelijk karakter, mits aangepaste dichtheden en woontypologie. Het ontwerpen van residentiële loten is niet uitzonderlijk in de gemeente Essen en weegt onmogelijk op tegen het verlies van een erfgoedobject met een unieke ligging en landschappelijke integratie. De zes lindebomen accentueren zoals oudsher de toegang tot het erf en dragen bij tot de landschappelijke verweving van het geheel.*

Mobiliteitsaspect

- *Gezien het hier een loutere sloop betreft zijn mobiliteitsaspecten in principe beperkt tot tijdelijke hinder veroorzaakt door afbraakwerken. Anderzijds zijn er een aantal lokale mobiliteitsfactoren die eerder pleiten voor het behoud dan wel de afbraak van de kwestieuze gebouwengroep. Ten eerste is het aantal op- en afritten beperkt tot 1 en biedt de bestaande koer een bijzondere meerwaarde als particuliere parkeerzone. Een mogelijke verkaveling daarentegen betekent minstens de toename van het aantal opritten en van de mobiliteitsdruk in deze eerder landelijke woonstraat.*
- *Ten tweede werkt de inplanting van deze opvallende hoevewoning in combinatie met de rij lindebomen, op geringe afstand van de straat, voor autogebruikers enigszins verkeersremmend (visueel/poorteffect) op het rechtlijnig traject van de Schanker.*

Schaal en ruimtegebruik

- *De afbraak van kwestieuze bebouwing schept ruimte voor meerdere nieuwe hedendaagse eengezinswoningen. De heersende gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter geeft aan dat een eventueel toekomstig gebruik van particuliere aard zal zijn. En het spreekt vanzelf dat de creatie van particuliere woningen in deze niet opweegt tegen het behoud van een erfgoedobject dat kadert in de toeristisch-recreatieve en cultuurhistorische rijkdom van een gemeente, ten dienste van het algemeen belang.*
- *Een loutere sloop strookt niet met de principes van doordacht ruimtegebruik. Conform de uitgebrachte adviezen is de deputatie van mening dat onderhavig perceel een bebouwd perceel is en geen bouwperceel, en dat hier een verbouwing en geen sloping aan de orde is. Enkel het slopen van het betonplaten hok, dat deels op het voor de rest onbebouwde lot 12 van de verkaveling VA 470 van 21 mei 1974 staat, strookt met de principes van duurzaam ruimtegebruik (cfr. advies Gecoro van 28 januari 2013).*

Visueel-vormelijke elementen

- *Het bestaande woonstalhuis is nog authentiek bewaard en is samen met de lindes beeldbepalend in de straat. Ondanks de mindere staat van de gebouwen, is er omwille van de unieke ligging in het landschap weldegelijk sprake van erfgoedwaarde. Het betreft één van de weinige langgevelhoeves met oorsprong 19e eeuw die nog overblijven in Essen.*
- *Een vergelijk met architecturaal en historisch gelijkaardige gebouwen in de ruime omgeving is weinig raadzaam gezien hier enkel rekening wordt gehouden met de architecturale waarde van de constructies op zich, ongeacht hun geografische ligging en landschappelijke binding. Dit goed bezit voldoende erfgoedwaarde om te denken in de termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak.*

Hinder en comfort

- *Uit de gegevens aangereikt door de beroeper valt op te maken dat de bedoelde gebouwen in slechte staat verkeren en dat er van hedendaags wooncomfort geen sprake meer is. De hoge restauratiekosten als gevolg van verwaarlozing en problemen inzake stabiliteit zijn de rechtstreekse aanleiding van deze slopingsaanvraag. Enkel het woongedeelte van de woonstalhoeve werd recentelijk bewoond. De overige constructies, inclusief het schuurgedeelte dat zich onder hetzelfde dak bevindt, werden ongemoeid gelaten van onderhoud. Het zou bijgevolg onterecht zijn om een toestand van verwaarlozing die veroorzaakt werd door de aanvrager zelf, in deze te hanteren als doorslaggevend motief tot sloop. De mogelijkheid tot renovatie wordt geschrapt om budgettaire redenen: de verhouding meerprijs ten opzichte van de meerwaarde eindresultaat. Anders dan de zuiver particuliere benadering vanuit betrokken aanvrager, kan gesteld worden dat de meerwaarde van de renovatie van onderhavig erfgoed een bijzonder grote meerwaarde zal hebben voor de cultuurhistorische rijkdom van de gemeenschap. Het zou dan ook een vorm van 'maatschappelijke hinder' betekenen indien dit erfgoed als te slopen wordt gecategoriseerd.*

Algemene conclusie:

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

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

Werden gehoord in zitting van 10 juni 2013: Gees Meindert, advocaat en Hilda Deckers, vergunningsaanvrager.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 6 juni 2013 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

BESLUIT:

Artikel 1 - Het beroep van Deckers, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 6 maart 2013 van het college van burgemeester en schepenen van Essen, waarbij de vergunning tot afbraak bestaande hoeve met stallingen wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Schenker 13, afdeling 1, sectie B, nr. 372 D, wordt gedeeltelijk ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen voor wat betreft de afbraak van het betonplaten hok onder lessenaarsdak (constructie nr. 4 bouwplan).

Vergunning wordt geweigerd voor wat betreft afbraak woning/stal (constructie nr.1), schuurtje (nr.2) en bakkershuisje (nr.3).

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de motivering van bestuurshandelingen, van het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, en van artikel 1.1.4 VCRO juncto artikel 4.3.1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

A. Met betrekking tot ‘de combinatie van authenticiteit en een unieke geografische ligging’

9. De vermeende erfgoedwaarde van de gebouwen is bijzonder beperkt.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de vermeende erfgoedwaarde van de gebouwen - die aanleiding heeft gegeven tot de opname op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed en ook de reden is waarom er advies werd ingewonnen bij de Dienst Erfgoed - op het betrokken perceel op zich genomen werkelijk dient te worden genuanceerd.

In het ongunstig advies van de Dienst Erfgoed van het Departement Cultuur van de provincie Antwerpen van 18 juli 2013 wordt met betrekking tot de buitenzijde van het woongebouw - hetgeen het enige gedeelte van de gebouwen betreft dat zichtbaar is aan de straatkant - het volgende opgemerkt:

‘Het hoevecomplex bestaat uit een centraal erf met in U-vorm daarrond aan de zuidkant een woonstalhuis, aan de westkant een zogenaamd bakhuis, aan de noordkant een zogenaamd schuurtje (feitelijk oorspronkelijk een wagenkot geflankeerd door een paardenstal en stallingen voor kleinvee). Een muur aan de oostkant geeft aan waar de voormalige schuur zich bevond. Het gegeven dat niet enkel de hoeve nog aanwezig is maar ook de bijgebouwen maakt het complex tot een waardevol geheel en versterkt de erfgoed- en landschappelijke waarde.

Algemeen valt op dat in alle gebouwen nog bijna alle originele hang- en sluitwerk van ramen, deuren en poorten aanwezig is. Verspreid is de houten structuur van balken, roosterings en dakgebinte lokaal aangetast door de kleine klopkever. Maar deze is

zeker niet overal meer actief. Het geheel maakt ondanks de leegstand een verzorgde indruk.

De langgevelhoeve bestaat uit een voormalige koeienstal en een woongedeelte. In de voor- en achtergevel is duidelijk zichtbaar dat de oorspronkelijke korfboogdeuren en –ramen van het stalgedeelte **in de 20^{ste} eeuw zijn dichtgemetseld en aangepast**. De dakbedekking is niet meer de oorspronkelijke maar **dateert eveneens uit de 20^{ste} eeuw.**
[eigen aanduiding]

Het valt voor verzoekende partij dan ook werkelijk niet in te zien in welke mate de langgevelhoeve op enigerlei wijze kan bijdragen tot de in de bestreden beslissing voorgehouden 'toeristische-recreatieve meerwaarde' die het gebouw zou betekenen voor de gemeente Essen. Dit is het enige van aan de straatkant waarneembare gebouw. Men mag toch veronderstellen dat de voorgehouden toeristische meerwaarde van een particuliere woning zich enkel manifesteert aan de straatkant. In deze wordt onderlijnd dat de zgn. 'Kappellehoeve' **geen monument** is, doch louter werd opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. In elk geval is het niet duidelijk hoe de interne inrichting van een particuliere woning kan bijdragen tot deze beweerdelijke toeristische-recreatieve waarde van deze woning.

In dit opzicht merkt verzoekende partij op dat het overgrote gedeelte van het advies van de Dienst Erfgoed enkel betrekking heeft op de binnenzijde van de gebouwen. Een en ander kan evenwel geen aanleiding geven tot het weigeren van de vergunningsaanvraag, gelet op het feit dat een wijziging van de binneninrichting van de langgevelhoeve, geen uitstaans heeft met de erfgoedwaarde van de hoeve. Anders gesteld, het gegeven dat er zich bijvoorbeeld enkele - naar het oordeel van de Dienst Erfgoed - noemenswaardige faiencetegels bevinden in de woning, maakt niet dat deze niet, zonder het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, kunnen worden verwijderd. Of nog, de interne aankleding van de gebouwen valt niet onder de vergunningsplicht en kan in deze dan ook niet bijdragen tot het bestaan van een weigeringsmotief.

De erfgoedwaarde zou, volgens het advies van de Dienst Erfgoed van 18 juli 2013, daarenboven kunnen worden ontwaard uit het gegeven dat niet enkel de hoeve aanwezig is, maar ook de bijgebouwen. Een en ander is werkelijk opmerkelijk, nu deze bijgebouwen geenszins zichtbaar zijn vanaf de straatkant. Enkel de later bijgebouwde garage is zichtbaar vanaf de straatkant en in de afbraak van deze garage ziet de bestreden beslissing alvast geen graten. Opnieuw dient de vraag te worden gesteld in welke mate zulks kan bijdragen tot de beweerdelijke toeristische-recreatieve waarde van deze woning.

Nergens uit de bestreden beslissing en de adviezen op welke basis de bestreden beslissing is genomen, blijkt daadwerkelijk dat er sprake is van een erfgoedwaarde die van die aard is dat een eventuele sloop dient vermeden te worden. In ieder geval is de motivering van de bestreden beslissing aangaande de vermeende meerwaarde geenszins draagkrachtig om de weigeringsbeslissing te schragen. In dit opzicht valt op dat de bestreden beslissing de meerwaarde van de hoeve nagenoeg enkel ontwaart uit het feit dat het betrokken goed zich situeert 'aan de rand van de kern en flankiert mede de toegang tot het landschappelijk waardevol agrarisch gebied van de beekvallei van de Kleine Aa'. Hierdoor zou er sprake zijn van een 'combinatie van authenticiteit en een unieke geografische ligging'.

Zulks is evenwel niet alleen fout, dit is ook geenszins ernstig en zelfs kennelijk onredelijk, laat staan afdoende om de weigeringsbeslissing te schragen.

10. Met betrekking tot de authenticiteit.

Hierboven werd reeds geduid dat het advies van de Dienst Erfgoed zich in hoofdzaak uitspreekt over de interne inrichting van de gebouwen. Met betrekking tot de uiterlijke kenmerken van de langgevelhoeve wordt gesteld dat het zichtbaar is dat de oorspronkelijke korfboogdeuren en -ramen van het stalgedeelte in de 20^{ste} eeuw zijn dichtgemetseld en aangepast en dat ook de dakbedekking niet meer oorspronkelijk is. Het valt dan ook niet in te zien in welke mate hieruit enige erfgoedwaarde kan worden gepuurd die een weigeringsbeslissing met betrekking tot de gevraagde sloop kan ondersteunen. Ook met betrekking tot de gebouwen die niet waarneembaar zijn vanop de straat, het zogenaamde bakhuis en het wagenkot, wordt overwogen dat er gevels opnieuw zijn gemetst en dus geen uitstaans hebben met het oorspronkelijk uitzicht.

De bestreden beslissing stelt - onder de titel 'Visueel-vormelijke elementen' - dienaangaande dat ondanks de mindere staat van de gebouwen, het een van de weinige langgevelhoeves betreft uit de 19^{de} eeuw in Essen. Verzoekende partij heeft evenwel in de administratieve procedure breedvoerig gewezen op de aanwezigheid van verschillende (16!) andere langgevelhoeves. De verantwoording in de bestreden beslissing dat een vergelijk met de andere langgevelhoeves weinig raadzaam zou zijn gelet op het voorwendsel dat hierbij enkel rekening zou gehouden zijn met de architecturale waarde van deze constructies, ongeacht hun geografische ligging en de landschappelijke binding, is daarbij intern tegenstrijdig. Verwerende partij hanteert immers zelf een kwantitatief criterium om de vergunningsweigering te staven, doch oordeelt dat de weerlegging van dit kwantitatief criterium door verzoekende partij geen uitstaans zou hebben - in de bestreden beslissing heet het dat zulks 'weinig raadzaam' is - met de vergunningsweigering. Dit kan uiteraard niet.

Deze stelling is ten andere ook foutief. Uit het door verzoekende partij gevoegde overzichtsplan van de langgevelhoeves in een gedeelte van de gemeente Essen (stuk 9) blijkt immers genoegzaam dat er wel degelijk verscheidene andere langgevelhoeves zijn die evenzeer in landschappelijk waardevol agrarisch gebied liggen en evenzeer getuigen van landschappelijke binding en een zgn. 'unieke' geografische ligging. Van een unieke geografische ligging, gelet op het feit dat het goed zich situeert aan de rand van de kern en de toegang flankiert tot het waardevol agrarisch gebied van de beekvallei van de Kleine Aa, is immers geen sprake. Ook de langgevelhoeves gelegen aan Steenpaal nrs. 77 en 144 vallen onder dezelfde beschrijving. Deze zijn immers eveneens gelegen langs de toegang van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de vallei van de Kleine Aa.

11. Met betrekking tot de unieke geografische ligging.

Maar er is meer. Het valt hoegenaamd niet in te zien in welke mate de loutere ligging van het goed van verzoekende partij op enigerlei wijze met zich zou meebrengen dat er sprake is van een erfgoedwaarde die een sloopvergunning in de weg staat. Opgemerkt wordt dat de onmiddellijke omgeving van de gebouwen van verzoekende partij in oostelijke, zuidelijke en westelijke kant - anders dan de besteden beslissing lijkt te willen voorhouden - omringd worden door moderne woonhuizen. Enkel aan de noordelijke kant grenst het perceel aan landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De moderne woonhuizen uit de rest van de woonwijk, die ten oosten van het perceel van verzoekende partij de werkelijke toegang van het LWA-gebied en de beekvallei

van de kleine Aa vormen, grenzen evenzeer aan dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het is dan ook volstrekt onduidelijk waarom de gebouwen van verzoekende partij, verderop gelegen in de wijk, gelet op hun beweerdelijke unieke geografische ligging, niet zouden mogen worden afgebroken. Ook in dit opzicht faalt de motivering van de bestreden beslissing.

Waar er nog terloops wordt meegegeven dat de eigendom van verzoekende partij uitblinkt in landschappelijke integratie die wordt geaccentueerd door de 6 lindebomen, stelt verzoekende partij dat, zoals uit het aanvraagdossier blijkt, de 6 lindebomen behouden blijven. Het valt dan ook niet in te zien in welke mate deze bomen, bij een sloop van de bouwvallige gebouwen, niet zouden kunnen bijdragen tot de landschappelijke verweving van de nieuwe door verzoekende partij te voorziene woningen.

12. Er is geen sprake van enige te beschermen erfgoedwaarde.

Op geen enkele wijze maakt de bestreden beslissing duidelijk in welke mate verzoekende partij haar eigendom, gelet op de geografische ligging - waarvan wordt aangetoond dat deze niet uniek is - en de beweerdelijke authenticiteit van de buitenzijde van de gebouwen - waarvan evenzeer is aangetoond (ten andere in het advies van de Dienst Erfgoed zelf) dat er niet meer kan gewaagd worden van enige authenticiteit gelet op de werken uitgevoerd in de 20^{ste} eeuw - niet voor een sloopvergunning in aanmerking komt. De redenen die worden aangegeven in de bestreden beslissing zijn gewoon foutief, minstens niet afdoende, en kunnen niet anders dan aanleiding geven tot de vaststelling dat verwerende partij, gelet op de uiteenzetting van verzoekende partij in haar beroepschrift, deze uiteenzetting zelf had moeten onderzoeken en zich dan ook niet dienstig kan verschuilen achter het advies van de Dienst Erfgoed.

B. Met betrekking tot de overige criteria van de goede ruimtelijke ordening

13. De overige motivering van de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing maakt tevens een afweging wat betreft het mobiliteitsaspect, de schaal en het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen en de hinder en het comfort.

Eerst dit. Er wordt doorheen de aftoetsing van de aangevraagde sloop in de bestreden beslissing inzake de overige criteria van de goede ruimtelijke ordening, opnieuw gewezen op de vermeende authenticiteit en unieke geografische ligging van het goed van verzoekende partij. Hierboven werd reeds aangetoond dat hiervan in deze evenwel geen sprake is.

14. De motivering inzake het mobiliteitsaspect.

De bestreden beslissing overweegt dat er lokale mobiliteitsfactoren aanwezig zijn die eerder pleiten voor het behoud van de gebouwengroep. Zij stelt enerzijds dat door de komst van een mogelijke verkaveling de mobiliteitsdruk zal toenemen in de straat en anderzijds dat de aanwezigheid van de hoevewoning, samen met de rij lindebomen, door hun geringe afstand van de straat, een verkeersremmend effect zou hebben op het rechtlijnig traject van de straat.

Evenwel dient te worden opgemerkt dat verwerende partij bij haar beoordeling van de mogelijke verkaveling, kennelijk niet is uitgegaan van de huidige bestaande constellatie, doch haar weigering ent op een toekomstig en onzeker gegeven. In dit

opzicht is het voor verzoekende partij dan ook een raadsel waarom de bestreden beslissing overweegt dat bij het slopen van de gebouwengroep de mobiliteitsdruk zonder meer zal toenemen en hoe deze blote bewering kan worden aangehaald als weigeringsmotief voor de sloopvergunning. Uit de bestreden beslissing blijkt geen zins waarom het voorzien van 2 nieuwe woningen, geheel in lijn met de aanwezige bebouwing in de straat én bestemmingsconform, aanleiding zou geven tot een verhoging van de mobiliteitsdruk. Een en ander is ook niet ernstig. Verzoekende partij voorziet inderdaad het plaatsen van twee woningen op haar nog op te splitsen perceel. Het zonder meer ongestaafd voorhouden dat dit voor een verhoging van de mobiliteitsdruk zal zorgen, nu er 1 oprit zou bijkomen en de bestaande koer een bijzondere meerwaarde zou bieden als particuliere parkeerzone, is daarbij eveneens werkelijk niet ernstig. Niets staat de vergunningverlenende overheid in de weg om bij de beoordeling van de nog aan te vragen verkavelings- dan wel stedenbouwkundige vergunning, voorwaarden op te leggen waarbij er wordt voorzien in een maximaal vermijden van een stijging van de mobiliteitsdruk. Zulks op heden, bij de beoordeling van de sloopvergunningsaanvraag, aanhalen als een weigeringsmotief is dan ook een brug te ver en kennelijk onredelijk. Daarenboven kan worden gewezen op de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving die allen gekenmerkt worden door een brede oprit en een verdere inplanting van de woning dan het hoevegebouw ten opzichte van de straat. Het is dan ook kennelijk onredelijk in de bestreden weigeringsbeslissing te dwepen met een vermeende stijging van de mobiliteitshinder, die zijn oorzaak kan vinden in een toekomstig gegeven, dat op zijn beurt vergunningsplichtig is en dus aan de vergunningsverlenende overheid dient te worden voorgelegd op het ogenblik dat de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Ook het tweede argument dat de opvallende hoevewoning in combinatie met de rij lindebomen, gelet op hun geringe afstand van de straat, verkeersremmend zou zijn en hierdoor de gevraagde sloopvergunning dient te worden geweigerd, is kennelijk onredelijk. Opnieuw dient te worden gewezen op het feit dat de rij lindebomen wordt behouden. Daarnaast is het kennelijk onredelijk om een particulier gebouw in het kader van een beweerdelijk verkeersremmend effect, een groter algemeen belang toe te dichten, dan de particuliere belangen van dit gebouw. Anders gesteld, het loutere feit dat het bouwvallige gebouw op heden volgens verwerende partij een verkeersremmend effect zou hebben, maakt niet dat dit een eventuele sloop in de weg kan staan, te meer daar de lindebomen veel dichter bij de weg staan en deze de verkeersremmende factor in eerste orde bewerkstelligen.

Een en ander maakt op zich een schending uit van de zorgvuldigheidsplicht, minstens is hierdoor de materiële motiveringsplicht geschonden en is dit weigeringsmotief kennelijk onredelijk, laat staan afdoende om de weigeringsbeslissing te schragen.

15. Over de schaal en het ruimtegebruik.

Met betrekking tot de schaal en het ruimtegebruik wordt in de bestreden beslissing overwogen dat de gewestplanbestemming een particulier gebruik toelaat, maar dat zulks niet opweegt tegen het behoud van het vermeende 'erfgoedobject dat kadert in de toeristische-recreatieve en cultuurhistorische rijkdom van de gemeente Essen' dat ten dienste zou staan van het algemeen belang. Nog zou de loutere sloop niet overeenstemmen met de principes van doordacht ruimtegebruik, nu verwerende partij, conform de uitgebrachte adviezen, van oordeel zou zijn dat er sprake is van

een bebouwd perceel en geen bouwperceel. Er zou een verbouwing aan de orde zijn en geen sloping.

Wat betreft de vermeende erfgoedwaarde kan worden verwezen naar hetgeen hierboven al werd gesteld. Verzoekende partij ziet niet in, minstens is hierover geenzins afdoende gemotiveerd, waarom de beweerdelijke erfgoedwaarde op basis van de ligging, quod non, en de uniciteit, andermaal quod non, afdoende is om te gewagen van een weigering van sloop gelet op deze beweerdelijke erfgoedwaarde. Met betrekking tot de discussie bebouwd perceel / bouwperceel, merkt verzoekende partij op dat dit gegeven irrelevant is met betrekking tot de beoordeling van de vergunningsaanvraag, te meer nu hiervoor net een vergunningsaanvraag wordt ingediend. De discussie of er sprake is van een bebouwd perceel, dan wel een bouwperceel heeft met de beoordeling van de sloopvergunning geen uitstaans. Het uitgangspunt van de vergunningverlenende overheid is vanzelfsprekend een bebouwd perceel.

Zulks maakt op zich een schending uit van de zorgvuldigheidsplicht, minstens is hierdoor de materiële motiveringsplicht geschonden en is dit weigeringsmotief kennelijk onredelijk, laat staan afdoende om de weigeringsbeslissing te schragen.

16. Over de visueel-vormelijke elementen.

De bestreden beslissing overweegt dat het bestaande woonstalhuis authentiek bewaard is en dat, gelet op de ligging, dit een uniek gegeven is op het grondgebied van de gemeente. Verwijzen naar andere in de gemeente aanwezige vergelijkbare gebouwen zou weinig raadzaam zijn, omdat met betrekking tot deze aangehaalde gebouwen, geen rekening zou zijn gehouden met hun geografische ligging en landschappelijke binding.

Onder randnummer 7 van onderhavig verzoekschrift werd reeds uiteengezet waarom deze wijze van denken kennelijk onredelijk is en minstens geen afdoende reden betreft om de weigeringsbeslissing te schragen. Het gaat niet op om een kwantitatief criterium aan te halen als weigeringsgrond, om dan de weerlegging van dit kwantitatief criterium door verzoekende partij als weiging raadzaam af te doen. Verzoekende partij heeft in de administratieve procedure aangetoond dat het 'bestaande woonstalhuis' in een gedeelte van de gemeente Essen, geenszins een unicum is. In die zin heeft verzoekende partij in haar administratief beroep het volgende gesteld:

'De woonstalhoeve op zich toont dan ook geen echte bijzonderheden, dit in tegenstelling tot de (verdwenen) langschuurstal die wel bepaalde - eerder uitzonderlijke - bewaarde karakteristieken had.

De Inventaris leest, wat betreft de woonstalhoeve, ook eerder als een beschrijving van de banale woning, zonder dat (enige karakteristieken daargelaten) het werkelijk waardevolle nader kan geduid worden.

Een hoeve met x-aantal traveeën, met daarin een rechthoekige voordeur, een zadeldak, e.d.m. vindt men vrij gemakkelijk in Essen en daarbuiten. Meer zelfs, cliënte toont zelfs met huidig beroepschrift aan dat dit soort van langgevelhoeves bijzonder vaak voorkomen in de gemeente Essen. Zeer eenvoudig kunnen er in een (zelfs) maximale straal van 5 kilometer van het betrokken perceel niet minder dan 16(!) voorbeelden van langgevelhoeves gevonden worden (stuk 8).

Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze nagenoeg allemaal in een meer geëigende zonering liggen, te weten agrarisch gebied of minstens niet ingesloten in een residentiële wijk zoals onderhavige hoeve. Dit leidt tot het feit dat deze hoeves meer gegeerd zijn en meer eenvoudig gerestaureerd worden, nu de renovatiekost in verhouding staat tot de grond die eromheen ligt.'

Tevens werd aangetoond dat ook de geografische ligging en de landschappelijke binding geenszins de langgevelhoeve van verzoekende partij uniek maken. Uit stuk 9, laatste blad, blijkt dat de langevelhoeves aan Steenpaal 77 en 144 evenzeer aansluiten bij landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat deze evenzeer aansluiting vinden bij de beekvallei van de Kleine Aa. Dit werd evenwel door verwerende partij niet onderzocht.

Zulks maakt op zich een schending uit van de zorgvuldigheidsplicht, minstens is hierdoor de materiële motiveringsplicht geschonden en is dit weigeringsmotief kennelijk onredelijk, laat staan afdoende om de weigeringsbeslissing te schragen.

17. Over de hinder en comfort.

De bestreden beslissing overweegt dat de bedoelde gebouwen in slechte staat verkeren en dat er van hedendaags wooncomfort geen sprake meer is. Er wordt bijgetreden dat de rechtstreekse aanleiding van de slopingsaanvraag te wijten is aan de hoge restauratiekosten als gevolg van de problemen inzake de stabiliteit en de verwaarlozing van de gebouwen. De bestreden beslissing stelt dat deze verwaarlozing werd veroorzaakt door verzoekende partij zelf en meent dat het dan onterecht zou zijn om dit gegeven als doorslaggevend motief voor de sloop door te laten wegen. Er wordt besloten dat deze zuivere particuliere benadering niet opweegt tegen de meerwaarde van de renovatie van het erfgoed dat 'een bijzonder grote meerwaarde zal hebben voor de cultuurhistorische rijkdom van de gemeenschap' en dat het slopen van dit erfgoed een vorm van 'maatschappelijke hinder' zou teweegbrengen.

*Verzoekende partij is verbouwereerd. In de bestreden beslissing wordt woordelijk overwogen dat de hoge herstellingskosten integraal aan haar te wijten zijn. Het voorwendsel als zou verzoekende partij verantwoordelijk zijn voor de kennelijk verouderde rotte gevelplanken, loszittende stenen, bol staande muren wegens vochtigheid, onstabiele balkenberoosting, losliggende plankenvloeren, rotte houten zoldering, verouderde keuken, rotte raambindingen, rot metselwerk, rotte dakbalken en niet in het minste over het gehele pand brede structurele scheuren, in de bestreden beslissing gehanteerd wordt als weigeringsmotief, is opnieuw niet ernstig en zonder meer werkelijk kennelijk onredelijk. Zoals aangehaald in de administratieve procedure voor verwerende partij verkreeg verzoekende partij, samen met haar 2 broers, de langgevelhoeve met bijhorende bijgebouwen, pas in 2011 in erfenis van wijlen hun moeder. Het past te wijzen op de gebreken van de langgevelhoeve, zoals niet-limitatief werden opgesomd in de administratieve procedure door architect VAN LOON werden opgelijst (**stuk 13**): (...)*

*Verzoekende partij, i.e. de dochter van wijlen mevrouw Deckers, nu zonder meer verwijten dat zij verantwoordelijk zou zijn voor dit gebrekkig onderhoud is dan ook schrijnend. Verzoekende partij heeft het eigendom pas in erfenis gekregen in 2011. Gelet op het feit dat zij geconfronteerd werd met de gigantische meerprijs voor restauratie (te weten 561 635 euro (**stuk 14**)) en zij simpelweg niet beschikt over dergelijk bedrag, heeft verzoekende partij alles in het werk gesteld om het perceel te*

verkopten. Dit is, gelet op het feit dat ook de verschillende kandidaat-kopers deze meerwerkenbui zagen hangen, niet kunnen doorgaan, waardoor verzoekende partij zich dan ook genoopt zag om een sloopvergunning aan te vragen. Nu komen beweren dat de vermeende verwaarlozing - quod certissime non - te wijten zou zijn aan verzoekende partij - andermaal quod certissime non - en zulks daarenboven aanwenden als een vermeend schragend motief voor de weigeringsbeslissing, is niet alleen zonder meer foutief, maar daarenboven kennelijk onbillijk en kennelijk onredelijk.

In de bestreden beslissing wordt geponeerd dat de zuivere particuliere benadering van verzoekende partij niet zou opwegen tegen de vermeende meerwaarde van de renovatie van de gebouwen voor het gemeenschappelijk belang. Deze voorgehouden 'bijzonder grote meerwaarde' - waarvan hierboven reeds werd aangetoond dat deze manifest onjuist is, minstens waarvoor geen terdege onderzoek werd gevoerd met betrekking tot de door verzoekende partij aangeleverde stukken - aanwenden om de sloop af te doen als een vorm van 'maatschappelijke hinder' is dan ook kennelijk onredelijk.

Daarenboven overweegt de bestreden beslissing, bij het citeren van het advies van de Dienst Erfgoed, dat het geheel, ondanks de leegstand, een verzorgde indruk nalaat. Zulks is evenwel intern tegenstrijdig met de overweging van de bestreden beslissing dat 'Uit de gegevens aangereikt door de beroeper valt op te maken dat de bedoelde gebouwen in slechte staat verkeren en dat er van hedendaags wooncomfort geen sprake meer is.'. Uw Raad oordeelde dienaangaande zeer recent het volgende: (...)

Ook in casu heeft verzoekende partij breedvoerig de slechte staat van haar eigendom aangetoond (**stukken 7 en 17**). Zulks wordt ook zo aangenomen in de bestreden beslissing. Het advies waarop de bestreden beslissing in hoofdzaak is gebaseerd, overweegt evenwel het tegenovergestelde. Deze interne tegenstrijdigheid van de motivering, doet de bestreden beslissing, in het licht van de aangehaalde rechtspraak, dan ook wankelen, minstens is de feitengaring die aan de basis licht van de bestreden beslissing, gelet op het standpunt van de bestreden beslissing, bijzonder gebrekkig. Ook deze vaststelling geeft aanleiding tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Ten slotte nog dit. In het arrest van uw Raad van 15 maart 2011 heeft uw Raad geoordeeld dat de afbraak/verbouwing van een gebouw dat enkel werd ingeschreven op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed niet onredelijk streng mag worden beoordeeld. Tevens dient rekening te worden gehouden met o.m. de energieprestaties van het gebouw. Verzoekende partij heeft bijzonder omstandig uiteengezet dat het gebouw een zeer hoge EPC heeft (**stuk 11**), dat geheel de elektrische installatie van de langgevelhoeve dient vervangen te worden (**stuk 12**), dat er bijzonder veel bouwgebreken zijn (**stuk 13**) en dat de renovatieprijs zeer hoog is (**stuk 14**). De vergunningverlenende overheid als orgaan van het actief bestuur is weliswaar niet gehouden om alle argumenten van de beroeper te weerleggen. Echter door in deze de aangehaalde argumentatie zonder meer af te doen als een 'fout' die volledig te wijten is aan verzoekende partij zelf en te poneren dat zulks slechts een particulier belang uitmaakt dat op zijn beurt niet opweegt tegen het gemeenschappelijk belang, wordt de aangehaalde argumentatie van verzoekende partij niet afdoende (en zelfs zonder meer foutief) weerlegd, te meer nu de

voorgehouden meerwaarde gebaseerd is op manifest onjuiste argumentatie (zie hierboven).

Zulks maakt eveneens een schending uit van de zorgvuldigheidsplicht, minstens is hierdoor de materiële motiveringsplicht geschonden en is dit weigeringsmotief kennelijk onredelijk, laat staan afdoende om de weigeringsbeslissing te schragen.

18. Besluit.

Hierboven werd aangetoond dat er in de bestreden beslissing geenszins afdoende, zeker niet draagkrachtig, wordt gemotiveerd waarom er sprake is van een beweerdelijke meerwaarde van het erfgoed van de gemeente Essen. Er werd aangetoond dat de combinatie van de beweerdelijke authenticiteit en de unieke geografische ligging geenszins toelaten om te besluiten tot een 'bijzonder grote meerwaarde'. Ook de overige weigeringsmotieven, die allen steun lijken te vinden in de voorgehouden, doch weerlegde, meerwaarde voor het erfgoed, zijn niet van die aard dat zij de bestreden beslissing kunnen schragen.

Verwerende partij gaat er kennelijk van uit dat de bebouwing een monument uitmaakt die dergelijke beperkingen kan verantwoorden. In casu betreft het een gebouw dat louter werd opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en waarvan de in de bestreden beslissing doorgevoerde toets aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening, de redelijkheidstoets alsook de zorgvuldige feitengaring op geen enkelijke wijze doorstaat.

...

De verzoekende partij voegt in de toelichtende nota niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing wordt het aangevraagde, zoals blijkt uit de overwegingen aangehaald in de feiten uiteenzetting, puntsgewijs beoordeeld.

Onder punt 9.3 wordt overwogen dat de aanvraag niet in "overeenstemming (is) met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten", waarbij verwezen wordt naar artikel 4.3.4 VCRO en gesteld wordt dat "de sloop niet wenselijk (is) in het licht van de doelstellingen en zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening, in casu onroerend erfgoed".

Onder punt 9.4 stelt de verwerende partij dat het niet bindend advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 4 februari 2013 zal betrokken worden in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, om dan vervolgens onder punt 9.6 deze beoordeling door te voeren aan de hand van de functionele inpasbaarheid, het mobiliteitsaspect, schaal en ruimtegebruik, visueel-vormelijke elementen en hinder en comfort, waarbij elk van deze aandachtspunten ongunstig worden beoordeeld.

De algemene conclusie van het bestreden besluit luidt:

"De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard."

De bestreden beslissing steunt derhalve, voor zover de aanvraag wordt geweigerd, op twee weigeringsmotieven, waarbij het eerste weigeringsmotief artikel 4.3.4 VCRO als grondslag heeft.

2.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt:

“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

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

Uit deze bepaling volgt dat de vaststelling door een vergunningverlenende overheid dat het aangevraagde strijdig is met doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening een draagkrachtig motief kan zijn om een vergunning te weigeren.

In het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 4 februari 2013 wordt ook uitdrukkelijk naar deze bepaling verwezen en gesteld dat de sloop niet wenselijk is, na de vaststelling dat er “in het dossier geen aanwijzingen (zijn) dat de gebouwen niet meer kunnen gerestaureerd en gevaloriseerd worden naar een comfortabele woning”.

3.

De verzoekende partij laat het eerste weigeringsmotief en het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 4 februari 2013 volledig buiten beschouwing in haar kritiek in haar enig middel en beperkt zich tot het bekritisieren van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en het advies van de Dienst Erfgoed van het Departement Cultuur van de provincie Antwerpen van 18 juli 2013.

De verzoekende partij betwist derhalve in haar kritiek niet dat het eerste weigeringsmotief een draagkrachtig motief kan zijn voor de weigering in de bestreden beslissing, noch wordt op enige wijze aangetoond dat dit motief, dat duidelijk steunt op het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 4 februari 2013, ondeugdelijk zou zijn.

Bovendien moet vastgesteld worden dat de betwisting door de verzoekende partij van de erfgoedwaarde van de onroerende goederen waarvan het slopen wordt geweigerd, enkel steunt op overwegingen in het advies van de Dienst Erfgoed van het Departement Cultuur van de provincie Antwerpen van 18 juli 2013 en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, zonder dat op enige wijze wordt uiteengezet hoe de Raad er toe kan komen deze kritiek te volgen gelet op de opname van de betrokken goederen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, die volgens het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 4 februari 2013 is opgemaakt “op basis van wetenschappelijke criteria en een overzicht geeft van cultuurhistorische waardevolle sites” en daar aan toevoegt dat de betrokken onroerende goederen “voldoende erfgoedwaarde bezitten om te denken in termen van behoud en restauratie”.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de kritiek van de verzoekende partij niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ