

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0473 van 18 augustus 2015
in de zaak 2010/0273/A/1/0253

In zake: 1. de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van
het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

2. het **VLAAMSE GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse
Regering

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank VANDEN BERGHE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 februari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 16 oktober 2009 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van vrijstaande bijgebouwen en een oorspronkelijke hoeve woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 oktober 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Frank VANDEN BERGHE, die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heren ████████ verzoeken met een aangetekende brief van 22 april 2010 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 10 mei 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 11 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van vrijstaande bijgebouwen”*. De aanvraag beoogt de sloop van een hoevewoning en bijgebouwen.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis. Op 15 mei 2009 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een sloopvergunning voor de bijgebouwen, zonder de vroegere hoevewoning.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan ‘Brugge - Oostkust’, gelegen in woongebied.

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

De hoevewoning is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De dienst monumentenzorg en stadsvernieuwing van de stad Brugge adviseert op 20 augustus 2009 als volgt ongunstig voor de sloop van de vroegere hoevewoning en gunstig voor de sloop van de andere bijgebouwen:

“
...
Dossiernr. 2009/1263.

Aanvraag sloop vroeger wagenkot en aanpalende loods.

Plaatsbezoek 16 april 2009 met [REDACTED] van O.E.

Gelet op de beperkte erfgoedwaarde is er geen bezwaar voor sloop van deze bijgebouwen.

Dossiernr. 2009/3571.

Nu wordt sloop aangevraagd van vroegere boerenhuis.

Vermeld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, deelgemeente Sint-Kruis, 2005, p. 124, en kunsthistorisch en stadslandschappelijk waardevol (19^{de}-eeuws uitzicht met oudere kern uit de 17^{de}-18^{de} eeuw).

Advies Overlegvergadering O.E. 21 augustus 2009

Ongunstig.

Het boerenhuis is te behouden en te herstellen, in ieder geval het hoofdvolume; de lagere aanbouw uit de 19^{de} eeuw aan de achterzijde kan eventueel vervangen worden in functie van de leefbaarheid van het woonhuis.

“
...”

Agentschap R-O West-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, adviseert op 22 september 2009 als volgt ongunstig voor de sloop van de vroegere hoevewoning en gunstig voor de sloop van de andere bijgebouwen:

“
...
Overwegende dat enkel in het oorspronkelijke hoofdvolume van de nu voor sloping voorgestelde gebouwen er voldoende oorspronkelijke elementen en erfgoedwaarden bewaard bleven, zijn er geen bezwaren tegen de voorgestelde sloping van de later bijgebouwde volumes tegen achtergevel en linkerzijgevel, maar pleiten wij wel voor het behoud en de renovatie van het 18^{de}-eeuwse boerenhuis.
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge weigert op 16 oktober 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“
...”

Het advies van Agentschap R-O Vlaanderen – Onroerend Erfgoed van 22 september 2009 (waarvan afschrift in bijlage) is ongunstig.

Het advies van de dienst voor Monumentenzorg en Stadsvernieuwing van 20 augustus 2009 (waarvan afschrift in bijlage) is ongunstig.

...

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij heeft op 3 december 2009, op voorstel van de provinciale dienst ruimtelijke ordening, het administratief beroep met een principiëbs beslissing onontvankelijk verklaard.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 januari 2010 als volgt het administratief beroep ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De argumenten van beroeper kunnen weerlegd worden voor wat betreft het gegeven dat de aanvraag dateert van voor de bekrachtiging van de inventaris. De inventaris is geen grond om sloop te verbieden, bovendien dient de aanvraag beoordeeld met de instrumenten die bestaan op het moment van beoordeling.

Dat de beschrijving in de inventaris onjuist is heeft dan ook weinig betekenis, al kunnen wel vragen gesteld worden bij een advies dat tot stand gekomen is zonder vermelding van een plaatsbezoek, dus eventueel gesteund op een onjuiste beschrijving in de inventaris.

Beroeper merkt op dat het rechterdeel van de gevel vernieuwd werd, en een omlijsting die in de inventaris als zandsteen beschreven wordt in feite een waardeloze oppervlakkige bepleistering betreft.

Het betreft een gebouwtje dat reeds ongeveer 70 jaar als gewone berging gebruikt werd, en voor bewoning onbruikbaar geworden.

Zoals boven aangegeven lopen de meningen van beroeper enerzijds en deze van de diensten en het schepencollege anderzijds uiteen. Hierbij dient opgemerkt dat de motivatie om de sloop te weigeren zich in feite beperkt tot de stelling dat ‘voldoende oorspronkelijke elementen en erfgoedwaarde bewaard bleven’.

Nergens wordt aangegeven waarom precies de woning erfgoedwaarde heeft, en ook de beschrijving uit de inventaris stellende dat het boerenhuis kunsthistorisch en stadlandschappelijk waardevol is wordt niet nader toegelicht. Geen plaatsbezoek wordt vermeld. De motivatie waarom sloop geweigerd moet worden is met andere woorden beperkt te noemen.

Gesteld kan worden dat, niettegenstaande de povere motivatie van de weigering in eerste aanleg, het standpunt van de gemeente bijgetreden kan worden, te meer daar Brugge steeds een behoudsgezind beleid gevoerd heeft, uitgaande van de menselijke schaal en historische dimensie van het erfgoed. Een boerenhuis dat reeds op 17^e-eeuwse kaarten voorkomt heeft een zekere historische en standslandschappelijke betekenis, al werd het later omsloten door allerhande bebouwing en kwam het in een

binnengebied te liggen.

Het is aangewezen de sloopvergunning te weigeren.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

In zitting van 3 december 2009 heeft de deputatie het dossier met een principesbeslissing onterecht onontvankelijk verklaard, op voorstel van de dienst. De dienst werd op het verkeerde been gezet omdat de beslissing van de stad verkeerdelijk enkel melding maakt van de heer [REDACTED] als aanvrager, terwijl de aanvraag eigenlijk werd ingediend door beroepers, de [REDACTED]. De deputatie dient in haar beslissing dan ook de beslissing van 3 december 2009 in te trekken.

...”

Na de hoorzitting van 19 januari 2010 beslist de verwerende partij op 11 februari 2010 de principesbeslissing van 3 december 2009 in te trekken en als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de Oude Hoogweg 90 te Brugge.

Het betreft, zoals te zien op de luchtfoto een merkwaardige plaats, in tweede bouwdiepte, bereikbaar via een private weg tussen rijwoningen door. Achterliggend komen vrijstaande woningen voor. Het betreft een klein binnengebied, met een historisch gegroeide situatie, een hoeve opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed in Sint-Kruis, vermeld als ‘plattelandswoning van 1938 en ouder boerderijtje, afgebeeld op een kaart van 1761’ en ‘kunsthistorisch en stadslandschappelijke waardevol, met een 19^e-eeuws uitzicht met oudere kern uit de 17e en 18e eeuw’.

Het ontwerp voorziet in het slopen van de woning. Dit zou voor gevolg hebben dat het binnengebied ontdaan wordt van bouwsels, met een potentiële inbreiding. Huidige aanvraag spreekt enkel van sloop.

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De vraag moet gesteld of afbraak van dit oude boerenhuis ruimtelijk aangewezen is, waarbij de verschillende standpunten afgewogen dienen te worden.

In dit dossier komt een actueel thema aan bod, dat opduikt in meerdere dossiers.

Sinds de vaststelling van de inventaris van onroerend erfgoed dd. 14.09.09 kan een gebouw uit deze lijst enkel afgebroken worden na een vergunning. Volgens het uitvoeringsbesluit dd. 05.06.09 inzake adviesverlening dient in dergelijke gevallen advies gevraagd aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

Het betreft niet de categorie van beschermde monumenten, die sowieso niet gesloopt kunnen worden, maar wel gebouwen uit de zeer ruime en met diverse bedoelingen ontwikkelde inventaris, die op zich in geen geval een criterium betreft, geen

waardeoordeel vormt, doch enkel beschrijvend is. Heden dienen vragen gesteld rond de politieke en maatschappelijke draagkracht van bovengenoemde adviezen, alsook rond de gehanteerde criteria en de motivering, die, zoals uit dit dossier blijkt, beperkt is, zonder plaatsbezoek bovendien.

Het advies van het agentschap RO-Vlaanderen, onroerend erfgoed, is negatief. Dit advies stelt dat het agentschap pleit voor behoud en renovatie van het 18e-eeuwse boerenhuis. Gesteld wordt dat in het oorspronkelijke hoofdvolume voldoende oorspronkelijke elementen en erfgoedwaarden bewaard bleven.

De dienst voor monumentenzorg en stadsvernieuwing van Brugge liet in een schrijven van 20.08.09 weten dat een overlegvergadering plaatsvond waarbij deze dienst een ongunstig advies gaf, en voorstelt het boerenhuis te behouden en te herstellen. Het schepencollege won om deze redenen geen advies in bij de gemachtigde ambtenaar en weigerde de beslissing.

Beroepers merken op dat het rechterdeel van de gevel vernieuwd werd, en een omlijsting die in de inventaris als zandsteen beschreven wordt in feite een waardeloze oppervlakkige bepleistering betreft.

Het betreft een gebouwtje dat reeds ongeveer 70 jaar als gewone berging gebruikt werd, en voor bewoning onbruikbaar geworden.

De woning is niet meer geschikt voor bewoning. De gevels zijn amper 20 cm dik, de vochtigheid kan niet worden tegengehouden. Er is niet de minste isolatie en de inrichting op gebied van sanitair, electriciteit of verwarming is uiterst gering dan wel onbestaande.

Dat het gebouwtje er nog staat, is te verklaren door de bergfunctie die het kreeg in het kader van de uitbating van de boerderij waar het zelfs een tijd dienst deed als varkensstalling. Met beroepers dient vastgesteld dat de beschrijving in de inventaris niet overeenstemt met de werkelijkheid. Er valt dan ook niet in te zien waarom behoud aan de orde zou zijn.

4D CONCLUSIE

Het betreft een klein binnengebied, met een historisch gegroeide situatie, een hoeve opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed in Sint-Kruis, vermeld als 'plattelandswoning van 1938 en ouder boerderijtje, afgebeeld op een kaart van 1761' en 'kunsthistorisch en stadslandschappelijke waardevol, met een 19^e-eeuws uitzicht met oudere kern uit de 17e en 18e eeuw'.

De woning is echter niet meer geschikt voor bewoning en heeft al 70 jaar geen woonfunctie meer. De gevels zijn amper 20 cm dik, de vochtigheid kan niet worden tegengehouden. Er is niet de minste isolatie en de inrichting op gebied van sanitair, electriciteit of verwarming is uiterst gering dan wel onbestaande. Dat het gebouwtje er nog staat, is te verklaren door de bergfunctie die het kreeg in het kader van de uitbating van de boerderij waar het zelfs een tijd dienst deed als varkensstalling. Met beroepers dient vastgesteld dat de beschrijving in de inventaris niet overeenstemt met de werkelijkheid. Er valt dan ook niet in te zien waarom behoud aan de orde zou zijn.

In zitting van 3 december 2009 heeft de deputatie het dossier met een principiële beslissing onterecht onontvankelijk verklaard, op voorstel van de Provinciale Dienst Vergunningen. De beslissing van de stad maakt echter verkeerdelijk enkel

*melding van de heer [REDACTED] als aanvrager, terwijl de aanvraag eigenlijk werd ingediend door beroepers, de [REDACTED], zoals blijkt uit het aanvraagformulier. De beslissing van 3 december 2009 dient dan ook ingetrokken.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 12 februari 2010 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld met een ter post aangetekende brief van 16 maart 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij en de tussenkomenende partijen hebben, met verwijzing naar artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO, geen opmerkingen met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroep van de eerste verzoekende partij.

Het beroep van de tweede verzoekende partij is volgens hen echter niet ontvankelijk.

2.

In de wederantwoordnota vraagt de tweede verzoekende partij afstand van geding.

Beoordeling door de Raad

1.

De eerste verzoekende partij heeft krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO het rechtens vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Uit artikel 4.8.16, §1 VCRO blijkt niet alleen het belang van de eerste verzoekende partij, maar ook diens hoedanigheid, en meer bepaald diens procesbevoegdheid, om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

2.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de door de tweede verzoekende partij gevraagde afstand van geding.

Daarom is de eerste verzoekende partij verder in dit arrest 'de verzoekende partij'.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging: enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van de formele motiveringsplicht volgens de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen afdoende ruimtelijke afweging maakt en, derhalve, niet afdoende motiveert waarom zij opteert voor de sloop van de hoevewoning en niet voor het behoud ervan.

Volgens de verzoekende partij is de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening dan ook kennelijk onredelijk.

Niet alleen moet de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, rekening houden met de inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarvoor er, volgens de verzoekende partij, wel degelijk een plaatsbezoek georganiseerd is en waardoor het Agentschap Onroerend Erfgoed ook genuanceerd geadviseerd heeft.

Volgens de verzoekende partij kan de verwerende partij uit het gegeven alleen dat de omlijsting van het raam in pleisterwerk is, niet besluiten dat de hoevewoning niet meer tot het bouwkundig erfgoed behoort: de verzoekende partij verwijst ook naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die de erfgoedwaarde van het pand erkent.

Dat de hoevewoning al 70 jaar geen woonfunctie meer heeft en niet voldoet aan de hedendaagse kwaliteitsnormen, volstaat volgens de verzoekende partij niet om de afbraak te vergunnen en is, volgens haar, ook irrelevant voor de beoordeling van de bouwkundige erfgoedwaarde: niet de functie, maar het bouwwerk op zich is daartoe bepalend. Met hedendaagse bouwtechnieken kan men, volgens de verzoekende partij, van het gebouw ook opnieuw een volgens de hedendaagse normen bewoonbaar pand maken.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij alleen opportuïteïtskritiek heeft op de bestreden beslissing en dat de Raad niet bevoegd is daarover te oordelen.

De verwerende partij betreurt ook dat de verzoekende partij (die een afschrift ontving van het administratief beroepsverzoekschrift en, zoals gebruikelijk, ook werd uitgenodigd om aanwezig te zijn op de hoorzitting) nu pas reageert op de door de tussenkomende partijen in hun administratief beroepsverzoekschrift en tijdens de hoorzitting aangevoerde argumenten dat de omschrijving in de inventaris niet correct is en dat de hoevewoning sedert 70 jaar geen woonfunctie meer heeft.

Volgens de verwerende partij kan haar alleszins niet verweten worden onvoldoende het behoud enerzijds en de afbraak anderzijds tegen elkaar te hebben afgewogen.

Het voor de sloop van de vroegere hoevewoning ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, waarop de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge gebaseerd is, is volgens de verwerende partij niet afdoende gemotiveerd, en het "behoudsgezinde beleid" van de stad Brugge dat, volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan nog als enig weigeringsmotief rest, is een argument dat de verwerende partij, op

basis van de beschikbare gegevens en de argumenten van de indieners van het administratief beroep, niet kan bijtreden.

3.

De tussenkomende partijen voegen er aan toe dat de inventaris van het bouwkundig erfgoed pas op 14 september 2009 vastgesteld is en dat de erfgoedtoets nog niet operationeel is omwille van het ontbreken van uitvoeringsbesluiten, zodat het advies van Onroerend Erfgoed niet kan doorwegen.

Bovendien stelt de verwerende partij, volgens de tussenkomende partijen, niet dat de inventaris van het bouwkundig erfgoed zonder plaatsbezoek opgesteld is, maar wel het advies met betrekking tot de(ze tweede) aanvraag, die, verschillend van de eerste aanvraag, niet alleen de sloop van de bijgebouwen beoogt, maar ook van de voormalige hoevewoning.

De tussenkomende partijen stellen tenslotte dat de beschrijving van het 'dichtgemaakt raam' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed wel degelijk onjuist is en aantoon dat deze inventarisatie onzorgvuldig is.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de motivering van de bestreden beslissing in strijd is met de vaststellingen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat alle in de inventaris vermelde elementen overeind blijven, behalve de omlijsting van het 'dichtgemaakt' raam.

Beoordeling door de Raad

1.

De hoevewoning is sedert 14 september 2009 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De verwerende partij treedt met de bestreden beslissing vooral het standpunt bij van de tussenkomende partijen die stellen dat de beschrijving (van de hoevewoning) in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (als gevolg van vernieuwingswerken en een bepleisterde omlijsting) niet (meer) overeenstemt met de werkelijkheid, zodat zij niet begrijpen waarom het behoud (van de hoevewoning) nodig is.

Verder is de verwerende partij het eens met de tussenkomende partijen dat de woning niet meer geschikt is voor bewoning en stelt zij dat de sloop mogelijkheden biedt voor inbreiding.

In vergelijking met de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing, die uitsluitend gemotiveerd is door verwijzing naar de (voor de sloop van de hoevewoning) ongunstige adviezen van de stedelijke dienst monumenten en stadsvernieuwing en het Agentschap Onroerend Erfgoed, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing, zoals ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat die adviezen niet afdoende gemotiveerd zijn.

Dat het 'behoudsgezinde beleid' van de stad Brugge volstaat om de sloop te weigeren, is een argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarmee de verwerende partij het niet eens is.

De verzoekende partij meent echter dat er rekening moet gehouden worden met de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat de erfgoedwaarde (van de hoevewoning) niet kan genegeerd worden omwille van een bepleisterde omlijsting.

De verzoekende partij is er verder van overtuigd dat men met de hedendaagse bouwtechnieken van de hoeve woning opnieuw een bewoonbaar pand kan maken en dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO somt verschillende aandachtspunten en criteria op, zoals ook cultuurhistorische aspecten, die bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk of relevant, in acht kunnen worden genomen.

3.

De verwerende partij moet de beslissing over de aanvraag, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO, in concreto en voldoende motiveren door de aanvraag te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht van de wet van 29 juli 1991 moet de verwerende partij de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De verwerende partij heeft een discretionaire bevoegdheid en de Raad mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven. De Raad onderzoekt of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

4.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing als volgt de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Het advies van het agentschap RO-Vlaanderen, onroerend erfgoed, is negatief. Dit advies stelt dat het agentschap pleit voor behoud en renovatie van het 18e-eeuwse boerenhuis.

Gesteld wordt dat in het oorspronkelijke hoofdvolume voldoende oorspronkelijke elementen en erfgoedwaarden bewaard bleven.

De dienst voor monumentenzorg en stadsvernieuwing van Brugge liet in een schrijven van 20.08.09 weten dat een overlegvergadering plaatsvond waarbij deze dienst een ongunstig advies gaf, en voorstelt het boerenhuis te behouden en te herstellen. Het schepencollege won om deze redenen geen advies in bij de gemachtigde ambtenaar en weigerde de beslissing.

Beroepers merken op dat het rechterdeel van de gevel vernieuwd werd, en een omlijsting die in de inventaris als zandsteen beschreven wordt in feite een waardeloze oppervlakkige bepleistering betreft.

Het betreft een gebouwtje dat reeds ongeveer 70 jaar als gewone berging gebruikt werd, en voor bewoning onbruikbaar geworden.

De woning is niet meer geschikt voor bewoning. De gevels zijn amper 20 cm dik, de vochtigheid kan niet worden tegengehouden. Er is niet de minste isolatie en de inrichting op gebied van sanitair, electriciteit of verwarming is uiterst gering dan wel onbestaande.

Dat het gebouwtje er nog staat, is te verklaren door de bergfunctie die het kreeg in het kader van de uitbating van de boerderij waar het zelfs een tijd dienst deed als varkensstalling. Met beroepers dient vastgesteld dat de beschrijving in de inventaris niet overeenstemt met de werkelijkheid. Er valt dan ook niet in te zien waarom behoud aan de orde zou zijn.

...

Hieruit blijkt dat de verwerende partij rekening houdt met de opname van de hoeveewoning in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en van de (voor de sloop van de hoeveewoning) ongunstige adviezen van de stedelijke dienst monumenten en stadsvernieuwing en het Agentschap Onroerend Erfgoed, die zij echter beschouwt als niet afdoende gemotiveerd.

De sloop van de hoeveewoning is voor de verwerende partij wel aanvaardbaar omdat de beschrijving ervan in de inventaris van het bouwkundig erfgoed niet overeenstemt met de werkelijkheid en, nog meer, omdat de hoeveewoning, volgens haar, ook niet meer geschikt is voor bewoning.

Het argument van de tussenkomende partijen met betrekking tot het ontbreken van uitvoeringsbesluiten voor de erfgoedtoets en het, daardoor, niet doorslaggevend karakter van het advies van Onroerend Erfgoed, is dan ook niet relevant.

Hetzelfde geldt voor de bedenking dat met betrekking tot de(ze tweede) aanvraag het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed is gevraagd, terwijl dat niet gebeurd is voor de eerste aanvraag, die trouwens alleen betrekking had op de sloop van de bijgebouwen, die niet opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zodat het niet verplicht was over die aanvraag advies te vragen.

Dat de verzoekende partij niet tussengekomen is in de administratieve beroepsprocedure, is evenmin relevant en is geen argument om haar middel nu ongegrond te verklaren.

Wel belangrijk is de vraag of de verwerende partij voldoende het behoud enerzijds en de afbraak anderzijds van de hoeveewoning voldoende tegen elkaar afgewogen heeft.

De inventaris van het bouwkundig erfgoed impliceert immers niet dat een er in opgenomen gebouw bewaard moet blijven. Het is wel aan de verwerende partij, die de sloop ervan vergunt, om dat kennelijk redelijk en juist te beoordelen.

5.

De eerste vraag is dan ook of de verwerende partij de erfgoedwaarde (van de hoeveewoning) kan negeren omwille van een bepleisterde raamomlijsting, terwijl in de inventaris van het bouwkundig

erfgoed een 'dichtgemaakt' venster met nog bewaarde 'zandstenen omlijsting' vermeld wordt, en omwille van vernieuwingswerken aan het rechterdeel van de gevel.

De hoevewoning is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als volgt beschreven:

“

...

. Achterin gelegen plattelandswoning van 1938 en ouder boerderijtje eventueel teruggaand tot de 17^{de} eeuw, bereikbaar via een lange oprit. De omliggende weiden en graslanden, o.m. grenzend aan de [REDACTED], geven de site nog enigszins een landelijk uitzicht.

Hoeve met losstaande bestanddelen rond een gekasseid erf. Staat op een kaart van 1761, met het tracé voor de aan te leggen [REDACTED], afgebeeld met een boerenhuis ten noorden van het erf, met haaks stalgebouw aan de zuidkant.
...

Het oude boerenhuis is nu in gebruik als tuinhuis.

Lage boerenarbeiderswoning met 19^{de}-eeuws uitzicht, maar met oudere kern. Verankerde baksteenbouw op zwart gepekte plint en onder pannen zadeldak. Voorgevel met gedeeltelijk 19^{de}-eeuws parament, rechthoekige muuropeningen, beluikte vensters met grote roeden. Zij- en achtergevels met verschillende sporen van oudere muuropeningen.

In de oostgevel steekt een gedicht venster met nog bewaarde zandstenen omlijsting met neuten.
...”

Niet alleen het rechterdeel van de gevel en de omlijsting van het 'dichtgemaakt' venster vormen dus de erfgoedwaarde van het pand, maar ook het “19^{de}-eeuwse uitzicht met oudere kern”, de “voorgevel met gedeeltelijk 19^{de}-eeuws parament”, de “rechthoekige muuropeningen, beluikte vensters met groter roeden” en “zij- en achtergevels met verschillende sporen van oudere muuropeningen”, kortom het is een gebouw met nog enkele historische elementen, die door de omliggende weiden en graslanden “nog enigszins een landelijk uitzicht” heeft.

De inventaris van het bouwkundig erfgoed spreekt ook niet tegen dat een deel van de gevel vernieuwd is.

De verwerende partij heeft bij de beoordeling van de erfgoedwaarde duidelijk nagelaten rekening te houden met het geheel van de hoevewoning.

De verwerende partij kan in de bestreden beslissing dus niet stellen dat de inventaris van het bouwkundig erfgoed niet overeenstemt met de werkelijkheid, laat staan de erfgoedwaarde van de hoevewoning negeren omwille van een bepleisterde (en geen 'zandstenen' raamomlijsting) en de vernieuwingswerken aan het rechterdeel van de gevel.

De volgende vraag is of de combinatie met de ongeschiktheid voor bewoning en de niet afdoende motivering van de adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed en van de stedelijke dienst monumentenzorg en stadsvernieuwing, de sloop van de hoevewoning afdoende kan motiveren.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet alleen niet uitlegt waarom de in de loop van de jaren uitgevoerde ingrepen erfgoedwaarde ontnemen aan het gebouw, maar ook niet uitlegt waarom in dat kader het gebrek aan bewoning gedurende 70 jaren relevant is, hetgeen niet zo is.

Ook de vaststellingen in de bestreden beslissing in verband met de dikte van de gevels, de vochtigheid en het quasi gebrek aan sanitair, electriciteit of verwarming (die, zoals blijkt uit het proces-verbaal van de hoorzitting en de nota ter voorbereiding daarvan, duidelijk tijdens de hoorzitting aangebracht zijn door de tussenkomende partijen) zijn niet relevant voor de beoordeling van de erfgoedwaarde van een gebouw. Een gebouw zonder woonfunctie kan immers ook een erfgoedwaarde hebben die de afbraak ervan belet.

Bovendien zijn er in het administratief dossier geen documenten terug te vinden waaruit de ongeschiktheid voor bewoning blijkt. Er is ook niets terug te vinden waaruit blijkt dat de verwerende partij dat zelf onderzocht heeft.

De verwerende partij onderzoekt in de bestreden beslissing evenmin de landschappelijke inpasbaarheid (eventueel historisch uitzicht), waarnaar zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het Agentschap Onroerend Erfgoed als de stedelijke monumentendienst verwijzen.

De Raad kan dan ook niet anders dan besluiten dat uit de bestreden beslissing onvoldoende blijkt waarom de hoefwoning voor de verwerende partij niet meer de erfgoedwaarde heeft, die er toe leidt dat zij kan gesloopt worden.

De verwerende partij maakt geen afdoende ruimtelijke afweging voor (de beoordeling van) de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Het enig middel is dan ook gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De afstand van geding door het Vlaams Gewest wordt vastgesteld.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 februari 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de sloop van vrijstaande bijgebouwen en de oorspronkelijke hoeve woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED] en [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden vanaf de betekening van dit arrest.
6. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij krachtens artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS