

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0476 van 18 augustus 2015
in de zaak 2010/0295/A/1/0278

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

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

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Antoon LUST en Sabien LUST
kantoor houdende te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 maart 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 februari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt van 6 oktober 2009 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van vijf gebouwen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 december 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Anna DENYS, die loco advocaten Antoon LUST en Sabien LUST verschijnt voor de tussenkomende partij, 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

Mevrouw [REDACTED] vraagt met een op 24 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 4 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van 5 gebouwen”*.

De aanvraag beoogt de sloop van 4 rijhuisjes en hun bijgebouwen, met als huisnummers [REDACTED]. De [REDACTED] zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De tussenkomende partij wil de gebouwen slopen om het perceel bouwrijp te maken en er wegenis voor een verkaveling te kunnen aanleggen.

De tussenkomende partij heeft met een brief van 2 augustus 2012 aan de Raad gemeld dat zij de sloopvergunning uitgevoerd heeft en dat de rijhuisjes gesloopt zijn.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgesteld gewestplan '■■■■', gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus tot en met 11 september 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed adviseert op 1 september 2009 ongunstig voor de sloop van de ■■■■.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 30 september 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt verleent op 6 oktober 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

A. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen) + bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17.12.79) gelegen in een woongebied.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorziene bestemming.

...

Beoordeling van de aanvraag:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 30/09/2009:

...

D. Beoordeling van de externe adviezen

Het advies van R-O West-Vlaanderen - onroerend erfgoed wordt niet gevolgd: gelet dat het vervallen, leegstaande gebouwen betreft, gelet dat de woningen geen waardevolle, uiterlijke kenmerken hebben, gelet op de geringe kroonlijst- en nokhoogte zodat de woningen niet kunnen voldoen aan de huidige eisen qua comfort en leefbaarheid, gelet ook op de toestand binnenin de woning die zeer slecht is; overwegende dat de huidige niet-bewoonbare gebouwen een belemmering vormen voor de verdichting van het woongebied.

Zie ook bijkomende motivatienota van de aanvrager.

...

F. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gezien de bestaande bebouwing in slechte staat is en verbouwen niet haalbaar is, gezien het slopen dient voor de ontwikkeling van een verkavelingsproject, overwegende dat deze gronden gelegen zijn in woongebied en dat het behoud van deze woningen een verspilling betekent van potentiële bouwgrond, overwegende dat de aanvraag niet storend is voor de omgeving en bijdraagt tot een betere ruimtelijke ordening, is het voorstel ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...

G. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Gunstig

Voorwaarden:

- *Het slopen dient zowel het verwijderen van de bovengrondse als ondergrondse constructies te bevatten.*

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 06/10/2009 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 18 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 13 januari 2010 laat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt de beslissing over aan de wijsheid van de verwerende partij:

“ ...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Stad Tielt legde het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed naast zich neer. Het stelde onder meer dat de gebouwen vervallen zijn, geen waardevolle, uiterlijke kenmerken hebben en een geringe kroonlijst- en nokhoogte hebben zodat de woningen niet kunnen voldoen aan de huidige comfortnormen. Er wordt nog aangevuld dat de toestand binnen in de woningen zeer slecht is. Het schepencollege achtte het verbouwen van de woningen niet haalbaar.

Thema Inventaris van Bouwkundig Erfgoed

...

Door de aanvrager werd een DVD toegevoegd aan het dossier met filmpjes van de toestand buiten en vooral binnen in de woningen. De woningen zijn inderdaad sterk verwaarloosd. Er is al lange tijd een gat in het dak zodat water kon binnensijpelen en er overal vochtproblemen zijn.

Volgens de aanvrager is de woning op [REDACTED] al niet meer bewoond sinds 1971. Daarna werd het tot ten hoogste 20 jaar geleden gebruikt als werkplaats. Sindsdien is het pand leegstaand. Het andere pand [REDACTED] werd bewoond tot augustus 2007. Aanvrager is sinds 2008 eigenaar van de woningen. De vorige eigenaar heeft de woningen laten verkommeren.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wil de huisjes behouden omwille van de sociaal-culturele waarde. De woningen kunnen aanzien worden als de voorloper in de evolutie naar de sociale woningbouw. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de huisjes kunnen opgeknapt worden tot woningen die voldoen aan de eisen van het hedendaagse wooncomfort. De bijgevoegde DVD geeft aan dat dit zeer grote inspanningen zal vergen.

In het beroepschrift wordt ook aangegeven dat er op basis van de inventaris een lijstje werd opgemaakt met gebouwen die in aanmerking kunnen komen voor bescherming. De woningen [REDACTED] zijn opgenomen op deze lijst. Met stad Tielt zou overeengekomen zijn dat bij vergunningsaanvragen moest uitgegaan worden van behoud voor deze gebouwen. Het CBS maakte hiertegen geen voorbehoud op dat moment maar verleende toch de sloopvergunning.

De huisjes op zich hebben geen zo'n hoge architecturale waarde maar zijn getuigen van de proto-industriële geschiedenis en hebben een hoge sociaal-culturele waarde.

Volgens de dienst Cultuur is het belangrijk om niet enkel de esthetisch waardevolle gebouwen, vaak gelinkt aan de bevolking van de hogere klasse, maar ook de bebouwing die getuige is van de leefwijze van de lagere klasse te behouden. In Tielt zijn er nog slechts weinig van deze werkmanshuisjes aanwezig.

De vraag kan dan ook gesteld worden waarom Onroerend Erfgoed dan geen stappen onderneemt tot een noodbescherming gezien de panden in aanmerking komen voor bescherming.

Met de sloop van nr. 41 heeft geen enkele instantie een probleem. Samen met de bestaande uitweg naar het achterliggende terrein is er voldoende breedte om hier een nieuwe straat aan te leggen. De aanvraag tot slopen zou eventueel slechts gedeeltelijk kunnen toegelaten worden. Dan kan het achterliggende terrein ontsloten worden en wordt de verkaveling niet gehypothekeerd.

Er is echter nog het probleem met de nummering. Op de inventaris wordt enkel [REDACTED] vermeld als erfgoed terwijl de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit aanziet als een foutieve nummering en benadrukt dat het geheel van lage, witgekalkte woningen [REDACTED] moet behouden blijven en enkel [REDACTED] kan afgebroken worden. [REDACTED] en [REDACTED] lijken één kadastraal perceel te vormen. Er dient nog eens nagevraagd te worden op de hoorzitting of huisje [REDACTED] volledig geïntegreerd werd in [REDACTED] of dat er enkel een verbinding is gemaakt zodat een nieuwe scheiding van [REDACTED] mogelijk zou zijn. In het andere geval moet er een nieuwe buitenmuur opgetrokken worden voor [REDACTED]

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag voorziet in de sloop van de woningen in de [REDACTED]. De lage, witgekalkte woningen ([REDACTED]) zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bovendien staan ze ook aangegeven op een selectie van gebouwen die in aanmerking

komen voor bescherming. De huisjes hebben vooral een sociaal-culturele waarde en vormen een herinnering aan de werkmanshuisjes uit de 19^e eeuw.

Deze zaken pleiten in het voordeel van behoud van de woningen. Toch moet hierbij ook benadrukt worden dat de huisjes in een zeer slechte staat zijn, wat resulteert in een zeer hoge renovatiekost.

De vraag kan gesteld worden waarom Onroerend Erfgoed niet overgaat tot een noodbescherming gezien de woningen op een lijst voorkomen van gebouwen die in aanmerking komen voor bescherming. Dit zorgt er voor dat de woningen niet kunnen afgebroken worden en dat de eigenaars ook een tegemoetkoming krijgen voor de restauratie van de woningen.

Indien enkel de sloop van [REDACTED] toegelaten wordt, dan kan het verkavelingsproject nog uitgevoerd worden. Eventueel moet het ontwerp van de straat dan iets aangepast worden maar dit maakt deel uit van een andere aanvraag. Er moet nog nagegaan worden in hoeverre de scheidingsmuur tussen [REDACTED] behouden is.

De beslissing wordt overgelaten aan de wijsheid van de deputatie.

...

Na de hoorzitting van 19 januari 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de volgende aanvullende nota op:

“ ...

Afdeling Onroerend Erfgoed stelde voor om de woning te behouden, zonder deze te beschermen. De woningen bevinden zich ondertussen echter in erbarmelijke staat, hoewel de GSA in zijn beroep stelt dat ze 'in goede bouwfysische toestand lijken'. De vele vochtproblemen zorgen er voor dat er zeer veel ingrepen zullen moeten gebeuren, als de woningen moeten behouden blijven.

Hierbij moet nog benadrukt worden dat ondanks het ongunstig advies van afdeling Onroerend Erfgoed geen beroep werd ingesteld door hen toen de stad Tielt de vergunning verleende. Ook was hun advies weinig gemotiveerd en verwees het vooral naar de beschrijving in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Qua typologie gaat het niet om 'unieke' voorbeelden. Er zijn al dergelijke werkmanshuisjes beschermd maar dan hoofdzakelijk in andere gemeenten. In [REDACTED] is er een complex van 3 werkmanshuisjes beschermd als dorpsgezicht bij KB 02.02.1981 [REDACTED]. Deze huisjes werden echter in 1993 afgebroken en gereconstrueerd waarbij de authenticiteit verloren ging. Het uitzicht van de eenlaagshuisjes met typische opeenvolging van raam- en deuropeningen bleef behouden maar naar materialen en detaillering ging er veel verloren. Afdeling Onroerend Erfgoed ging bovendien niet over tot een noodbescherming van de werkmanshuisjes naar aanleiding van deze aanvraag.

Er blijven nog twee mogelijkheden over:

Opleggen van behoud van [REDACTED] die dan kunnen opgeknapt worden met het geld dat de verkaveling opbrengt (die kan gerealiseerd worden zonder afbraak). Gezien de verkrotte staat van de woningen is het vragen om behoud zonder bescherming een zware last voor de aanvragers.

OF

Vergunning verlenen voor de volledige afbraak.

Opmerking: ondertussen werd door de aanvrager ook al beroep ingesteld tegen de weigering door stad Tielt van de verkavelingsaanvraag. De verkavelingsaanvraag werd geweigerd door het schepencollege omdat er beroep is ingesteld tegen de slopingsaanvraag. Als de woningen [REDACTED] moeten behouden blijven, kan de wegenis niet uitgevoerd worden omdat de rooilijn van de wegenis de woning nr. 43 treft (die samengevoegd is met woning nr.41).

...

De verwerende partij beslist op 11 februari 2010 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Stad Tielt legt het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed naast zich neer. Het stelde onder meer dat de gebouwen vervallen zijn, geen waardevolle, uiterlijke kenmerken hebben en een geringe kroonlijst- en nokhoogte hebben zodat de woningen niet kunnen voldoen aan de huidige comfortnormen. Er wordt nog aangevuld dat de toestand binnen in de woningen zeer slecht is. Het schepencollege acht het verbouwen van de woningen niet haalbaar.

Door de aanvrager werd een DVD toegevoegd aan het dossier met filmpjes van de toestand buiten en vooral binnen in de woningen. De woningen zijn inderdaad sterk verwaarloosd. Er is al lange tijd een gat in het dak zodat water kon binnensijpelen en er overal vochtproblemen zijn. Volgens de aanvrager is de woning op [REDACTED] al niet meer bewoond sinds 1971. Daarna werd het tot ten hoogste 20 jaar geleden gebruikt als werkplaats. Sindsdien is het pand leegstaand.

Het andere pand ([REDACTED]) werd bewoond tot augustus 2007. Aanvrager is sinds 2008 eigenaar van de woningen. De vorige eigenaar heeft de woningen laten verkommeren.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wil de huisjes behouden omwille van de sociaal-culturele waarde. De woningen kunnen aanzien worden als voorloper in de evolutie naar de sociale woningbouw.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de huisjes kunnen opgeknapt worden tot woningen die voldoen aan de eisen van het hedendaags wooncomfort. De bijgevoegde DVD geeft aan dat dit zeer grote inspanningen zal vergen.

In het beroepschrift wordt ook aangegeven dat er op basis van de inventaris een lijstje werd opgemaakt met gebouwen die in aanmerking kunnen komen voor bescherming. De woningen nr. [REDACTED] zijn opgenomen op deze lijst. Met stad Tielt zou overeengekomen zijn dat bij vergunningsaanvragen moest uitgegaan worden voor behoud voor deze gebouwen. Het CBS maakte hiertegen geen voorbehoud op dat moment maar verleende toch de sloopvergunning. De huisjes op zich hebben geen zo'n hoge architecturale waarde maar zijn getuigen van de proto-industriële geschiedenis en hebben een hoge sociale-culturele waarde.

Met de sloop van nr. 41 heeft geen enkele instantie een probleem. Samen met de bestaande uitweg naar het achterliggende terrein is er voldoende breedte om hier een nieuwe straat aan te leggen. De aanvraag tot slopen zou eventueel slechts gedeeltelijk kunnen toegelaten worden. Dan kan het achterliggende terrein ontsloten worden en wordt de verkaveling niet gehypothekeerd.

Er is discussie of het hierbij over 3 of 2 huisjes gaat. Enkel [redacted] zijn opgenomen op de inventaris, [redacted] nie[redacted]. [redacted] werd samengevoegd met de bebouwing [redacted]. Er is, volgens aanvrager, een brede doorgang tussen beide woningen en alle binnenmuren uit de woning [redacted] werden verwijderd.

Afdeling Onroerend Erfgoed stelde voor om de woning te behouden, zonder deze te beschermen.

De woningen bevinden zich ondertussen echter in erbarmelijke staat, hoewel de GSA in zijn beroep stelt dat ze 'in goede bouwfysische toestand lijken'. De vele vochtproblemen zorgen ervoor dat er zeer veel ingrepen zullen moeten gebeuren, als de woningen moeten behouden blijven.

Hierbij moet nog benadrukt worden dat ondanks het ongunstig advies van afdeling Onroerend Erfgoed geen beroep werd ingesteld door hen toen de stad Tielt de vergunning verleende. Ook was hun advies weinig gemotiveerd en verwees het vooral naar de beschrijving in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Qua typologie gaat het niet om 'unieke' voorbeelden. Er zijn al dergelijke werkmanshuisjes beschermd maar dan hoofdzakelijk in andere gemeenten. In [redacted] is er een complex van 3 werkmanshuisjes beschermd als dorpsgezicht bij KB 02.02.1981 ([redacted]). Deze huisjes werden echter in 1993 afgebroken en gereconstrueerd waarbij de authenticiteit verloren ging. Het uitzicht van de eenlaagshuisjes met typische opeenvolging van raam- en deuropeningen bleef behouden maar naar materialen en detaillering ging er veel verloren.

Afdeling Onroerend Erfgoed ging bovendien niet over tot een noodbescherming van de werkmanshuisjes naar aanleiding van deze aanvraag.

Ondertussen werd door de aanvrager ook al beroep ingesteld tegen de weigering door de stad Tielt van de verkavelingsaanvraag. De verkavelingsaanvraag werd geweigerd door het schepencollege omdat er beroep is ingesteld tegen de slopingsaanvraag. Als de woningen [redacted] moeten behouden blijven, kan de wegenis niet uitgevoerd worden omdat de rooilijn van de wegenis de woning [redacted] treft (die samengevoegd is met de woning [redacted]).

Gelet op deze vaststellingen, op het feit dat het niet om unieke voorbeelden gaat en de revalorisatie zeer ingrijpende werken met zich meebrengt door de erbarmelijke toestand van de gebouwen, kan de vergunning verleend worden.

4D CONCLUSIE

De aanvraag voorziet in de sloop van de woningen in de [redacted]. De lage, witgekalkte woningen ([redacted] zijn opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bovendien staan ze ook aangegeven op een selectie van gebouwen die in aanmerking komen voor

bescherming. De huisjes hebben vooral een sociaal-culturele waarde en vormen een herinnering aan de werkmanshuisjes uit de 19^e eeuw.

Deze zaken pleiten in het voordeel van behoud van de woningen. Toch moet hierbij ook benadrukt worden dat de huisjes in een zeer slechte staat zijn, wat resulteert in een zeer hoge renovatiekost.

De vraag kan gesteld worden waarom Onroerend Erfgoed niet overgaat tot een noodbescherming gezien de woningen op een lijst voorkomen van gebouwen die in aanmerking komen voor bescherming. Dit zorgt ervoor dat de woningen niet kunnen afgebroken worden en dat de eigenaars ook een tegemoetkoming krijgen voor de restauratie van de woningen.

Gelet op het feit dat het niet om unieke voorbeelden gaat en de revalorisatie zeer ingrijpende werken met zich meebrengt door de erbarmelijke toestand van de gebouwen, kan de vergunning verleend worden.

...

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 op 1 maart 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 31 maart 2010.

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

1.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 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.

De Raad oordeelt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid, om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

2.

Met een brief van 2 augustus 2012 meldt de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing is uitgevoerd.

Een verzoekende partij moet tijdens de volledige procedure getuigen van een voortdurende, ononderbroken en actuele belangstelling voor het bij de Raad ingesteld beroep. Een verzoekende partij moet uit de gevorderde vernietiging nog een voordeel te kunnen halen.

Het rechtens vereist belang gaat in principe niet verloren door de loutere uitvoering van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij stelt in een brief van 10 juni 2014 dat zij nog een actueel belang heeft bij de vernietiging van de bestreden beslissing omdat een eventuele vernietiging ervan haar de mogelijkheid biedt een herstel in de oorspronkelijke toestand te vorderen.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partij nog steeds een actueel belang heeft bij de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en de formele motiveringsplicht, waarbij zij verwijst naar de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna formele motiveringswet genoemd):

“ ...

De afdeling Onroerend Erfgoed is van oordeel dat de 3 werkmanshuisjes behoren tot het bouwkundig erfgoed en zodoende behouden dienen te blijven. De afbraak toestaan strijdt derhalve met de goede plaatselijke ordening.

De Deputatie weerlegt niet op goede gronden de argumenten uit het ongunstig advies.

In stuk 2, maar vooral in stuk 4, geeft de afdeling Onroerend Erfgoed op gedetailleerde wijze weer welke uiterlijke kenmerken van de woningen in kwestie belangrijk zijn om te besluiten tot een cultuur-historische waarde:

...

De Deputatie weerlegt deze motivering niet. Zij beperkt zich er toe te stellen dat het ‘niet om unieke voorbeelden’ gaat. Waarom wordt in het midden gelaten, laat staan dat de omschrijving van de afdeling Onroerend Erfgoed als onjuist zou bestempeld worden.

Onmiddellijk na haar bewering dat het geen unieke voorbeelden zouden zijn, spreekt de Deputatie zichzelf tegen waar zij stelt dat er in [REDACTED] (deelgemeente Tielt) al gelijkaardige woningen zijn beschermd als dorpsgezicht, maar dat deze werden afgebroken en daarna weer opgebouwd ‘waarbij de authenticiteit verloren ging’.

Met andere woorden zegt de Deputatie enerzijds dat het geen unieke voorbeelden van werkmanshuisjes betreft en dat elders gelijkaardige woningen al beschermd werden, maar dat anderzijds die reeds beschermde woningen niet langer als authentiek kunnen beschouwd worden. Dergelijke redenering is intern tegenstrijdig.

...

Het argument dat de woningen thans vervallen zouden zijn, is geen geldig motief om de afbraak toe te laten en dit cultureel-historisch patrimonium verloren te zien gaan.

Uit het bestreden besluit blijkt dat minstens 1 van de 3 woningen tot augustus 2007 bewoond werd. De woning die paalt aan het huis van recentere datum werd er in opgenomen [REDACTED] maar kan er opnieuw van afgesplitst worden. Ook die woning kan dus niet vervallen zijn.

Uit de fotoreportages blijkt daarenboven dat de woningen fysiek van buiten uit wel in goede staat zijn. De voorkant vertoont geen tekenen van uiterlijk verval. Deze stelling van de Deputatie vindt geen steun in de stukken van het dossier (materiële motiveringsplicht).

...

De bouwkundige staat van de huizen staat geenszins renovatie in de weg. De kostprijs mag niet bepalend zijn om al dan niet cultureel-historisch erfgoed te behouden of te laten verdwijnen.

Het niet-slopen van de werkmanswoningen staat evenmin de realisatie van de verkaveling in de weg.

...

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de aanvraag, op basis van de haar ter beschikking gestelde documenten, volledig onderzocht heeft en dat zij in alle redelijkheid beslist heeft dat de sloop van de rijhuisjes gerechtvaardigd is.

Volgens de verwerende partij is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd en bekritiseert de verzoekende partij alleen de opportuniteit van de bestreden beslissing, zonder de strijdigheid van de bestreden beslissing met een wettelijke bepaling aan te tonen.

Daarnaast stelt de verwerende partij met betrekking tot de weerlegging van het ongunstig advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed nog:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten niet op goede gronden de argumenten uit het ongunstig advies van de cel Onroerend Erfgoed te hebben weerlegd. Hierbij wordt geciteerd uit een nota van de cel Onroerend Erfgoed die bestaat uit een omschrijving van de te slopen bebouwing.

Verzoekende partij stelt dat de motivering van deze nota niet is weerlegd. Echter is de opgeworpen nota nooit aan verwerende partij overgemaakt! Verwerende partij kan dan ook bezwaarlijk worden verweten niet afdoende te hebben gemotiveerd, wanneer men zelf nalaat overtuigingsstukken te bezorgen!

De enige nota van de cel onroerend Erfgoed die aan verwerende partij werd overgemaakt, is het advies verleend op 1 september 2009. (stuk 16)

Het advies beperkt zich tot het verwijzen naar “hogere beschrijving van de erfgoedwaarden”, die niets meer is dan een loutere beschrijving van de panden. Er wordt dan ook op geen enkele wijze aangetoond waarin precies de erfgoedwaarde is gelegen!

...

Overigens moet worden gewezen dat de cel Onroerend Erfgoed weliswaar pleit voor het behoud van de panden ■■■■■, doch geen bezwaar heeft tegen de sloop van de panden ■■■■■. Dit standpunt is schijnbaar in tegenspraak met het standpunt van verzoekende partij die stelt dat enkel de woning met huisnummer ■■■■■ mag afgebroken worden!

...

Meer nog, niettegenstaande alle partijen voor de hoorzitting werden uitgenodigd, heeft verzoekende partij niet eens de moeite gevonden om haar standpunt mondeling toe te lichten en dit met bijkomende overtuigingsstukken te staven! Verzoekende partij had minstens hogervermelde nota van de cel Onroerend Erfgoed kunnen bezorgen.

Op basis van de haar ter beschikking gestelde stukken heeft de deputatie de aanvraag opnieuw in haar geheel onderzocht en is zij in alle redelijkheid tot de conclusie gekomen dat de panden wel degelijk mochten worden gesloopt.
...

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de bestreden beslissing niet gebrekkig gemotiveerd is en dat de verwerende partij artikel 4.3.1 VCRO niet schendt.

De verwerende partij heeft volgens de tussenkomenende partij correct geoordeeld dat de werkmanshuisjes een gebrekkige staat hebben en zij verwijst daartoe naar de documenten die zij bijbrengt.

Daarnaast stelt de tussenkomenende partij als volgt dat het negatief advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, geen verplicht in te winnen advies is, waardoor de verwerende partij geen enkele juridische grondslag heeft om de vergunning, op basis van de erfgoedwaarde van de rijhuisjes, te weigeren:

“...
Uit niets blijkt ook dat de goede ruimtelijke ordening zou zijn geschonden door de bestreden slopingsvergunning. Het enige bezwaar dat verzoeker heeft tegen de bestreden beslissing, zoals gezegd, heeft betrekking op de erfgoedwaarde van de huisjes met de nummers [REDACTED]. Maar dat gegeven maakt hoegenaamd nog niet dat de afbraak van de litigieuze huisjes toestaan, bijgevolg strijdig is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

...
Hoe met aspecten uit dergelijk ander beleidsveld moet worden omgegaan in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsverlening, wordt anders bepaald in de artikelen 4.3.3. en 4.3.4. VCRO waarbij artikel 4.3.3. VCRO alvast geen enkele relevantie heeft bij gebrek aan direct werkende normen ter zake.

Artikel 4.3.2. VCRO, dat hier wel relevantie kan hebben, is echter evenmin van toepassing. Die bepaling laat een weigering op grond van een onwenselijkheid in het licht van doelstellingen van andere beleidsvelden, die is vastgesteld in een advies, maar toe als er sprake is van een verplicht in te winnen advies.

Het advies van de afdeling onroerend erfgoed was in het voorliggend geval evenwel geenszins verplicht op het ogenblik van de bestreden beslissing.

Sedert 1 september 2009 luidt art. 1,1°, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties, die over een vergunningsaanvraag advies moeten verlenen, als volgt.

“De instanties die overeenkomstig artikel 4.7.16, § 1, respectievelijk 4.7.26, § 4, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om advies worden verzocht, zijn:

1°de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, voor volgende aanvragen:

(...)

g) aanvragen die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het

decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, met dien verstande dat deze adviesverlening uitgeoefend wordt bij wijze van uitvoering van de algemene onroerend erfgoedtoets, vermeld in artikel 12/2 van voormeld decreet van 3 maart 1976;”

Voorts bepaalt art. 12/2 §1, derde lid van het Monumentendecreet van 3 maart 1976, ingevoegd door art. 99 van het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009:

“De Vlaamse regering bepaalt de nadere regelen betreffende de algemene onroerend erfgoedtoets”.

Dit laatste is echter nog niet gebeurd, zodat de onroerend erfgoedtoets alsnog niet in werking is getreden.

Tot zolang heeft het bepaalde in art. 1.1^o, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 voormeld evenmin uitwerking.

...

Een advies vragen dat nog niet kan worden verleend is doelloos en bijgevolg allerm minst verplicht.

Er is bovendien nog art. 12/2 §2 van het monumentendecreet van 3 maart 1976, zoals ingevoerd door art. 99 van het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009. Deze decretale bepaling, die derhalve voorrang geniet op de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, luidt als volgt:

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

Uit de omstandigheid dat het decreet zelf bepaalt dat vergunningen tot sloping van gebouwen die op de inventaris zijn opgenomen mogen worden verleend zonder onroerend erfgoedtoets zolang deze niet bestaat, d.w.z. zolang de desbetreffende uitvoeringsbesluiten niet bekendgemaakt zijn, volgt a fortiori dat zolang voor zulke aanvragen geen advies moeten worden gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed.

Er is bovendien nog meer.

Het besluit van de Vlaamse regering van 2 juli 2010, bekendgemaakt in het Staatsblad van 4 augustus 2010 en mitsdien toepasselijk vanaf 14 augustus 2010, heeft art. 1, 1^o, g van het BVR d.d. 5 juni 2009 als volgt gewijzigd en een adviesaanvraag voorgeschreven voor “aanvragen die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten” (art. 7 van dat besluit).

De uitoefening van de adviesaanvraag “bij wijze van uitvoering van de algemene onroerend erfgoedtoets” is derhalve weggelaten. Die weglating is opzettelijk gebeurd om voortaan toch een adviesaanvraag mogelijk te maken, ook al bestaat de onroerend erfgoedtoets (nog) niet. Dit is uitdrukkelijk zo gecommuniceerd in de Nieuwsflits van RWO d.d. 10 augustus 2010, waarin is toegelicht:

*“Op 4 augustus verscheen een wijzigingsbesluit van 2 juli 2010 in het Belgisch Staatsblad dat er voor **zal** zorgen dat bij aanvragen tot sloop van gebouwen of constructies, die zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, **steeds** een advies dient te worden ingewonnen bij het agentschap Ruimte en Erfgoed”.*

Dit is duidelijke taal: het nieuw besluit van 2 juli 2010, in werking sedert 14 augustus 2010, “zal” er voor zorgen dat in de toekomst “steeds” een advies moet worden gevraagd, ook al bestaat de onroerend erfgoedtoets nog niet.

Tenslotte is er nog de brief van Ruimte en Erfgoed d.d. 22 juli 2010, gericht aan de diverse gemeentebesturen (en wellicht ook aan de provinciebesturen), die sub littera D verduidelijking verschaft over het “inwinnen van adviezen onroerend erfgoed”. Wat de slopingsvergunningen betreft staat daarin te lezen op blz. 4:

*“aanvragen die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. **Deze regeling wordt pas van kracht 10 dagen na de publicatie van het betreffende besluit.** ...”*

Het “betreffende besluit” is het besluit van 2 juli 2010 voornoemd, reeds genomen toen de brief werd verspreid, doch slechts gepubliceerd op 4 augustus 2010.

*Besluit van dit alles is dat de deputatie nog geen enkele reden of zelfs juridische grondslag had om de vergunning te weigeren op grond van de erfgoedwaarde van de litigieuze huisjes, nu er geen verplicht in te winnen advies voorligt waaruit zou blijken dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet omstandig de argumenten uit het ongunstig advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, weerlegt: door in de bestreden beslissing de sloop te vergunnen en hierbij in te gaan tegen dit ongunstig advies, schendt de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij artikel 4.3.1 VCRO en de formele motiveringsplicht.

2.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en 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 en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan 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 de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO somt verschillende beginselen op die bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in acht moeten worden genomen, zoals ook cultuurhistorische aspecten.

De verzoekende partij verduidelijkt in haar verzoekschrift helemaal niet hoe de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.3.1 VCRO schendt, maar beperkt zich in haar verzoekschrift tot de loutere bewering dat de goede plaatselijke ordening het behoud vereist van de werkmanshuisjes en dat bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

De Raad is echter niet bevoegd om zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de verwerende partij.

De verzoekende partij toont alvast niet aan dat bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

3.

Daarnaast stelt de verzoekende partij, met verwijzing naar de formele motiveringswet van 29 juli 1991, dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht schendt omdat de verwerende partij niet afdoende het ongunstig advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, weerlegt.

Het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] heeft, conform artikel 1, 1°, g) van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, verplicht advies gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Afdeling Onroerend Erfgoed, omdat de aanvraag de sloop beoogt van in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen gebouwen, maar dat advies is niet bindend.

4.

Artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking, die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer besturen, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen én dat deze afdoende moeten zijn.

De verwerende partij is er, omwille van deze motiveringsverplichting, niet toe gehouden alle argumenten van ongunstige adviezen en argumenten van de verzoekende partij te weerleggen.

Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij duidelijk de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

Wanneer de verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet afdoende het ongunstig advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, weerlegt en dat de stelling van de verwerende partij niet gebaseerd is op documenten in het dossier, lijkt zij ook de materiële motivering van de bestreden beslissing te betwisten.

Uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid dat de verwerende partij zich niet alleen beperkt tot de verwijzing naar het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, maar zelf ook de erfgoedwaarde van de af te breken woningen beoordeelt.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij afdoende de juridische en feitelijke overwegingen vermeldt die de bestreden beslissing schragen. De verwerende partij relativeert omstandig de

erfgoedwaarde van de werkmanshuisjes op basis van een uitgebreide beschrijving van hun slechte bouwfysische staat.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat het geen ‘unieke’ voorbeelden zijn qua typologie en dat een opknapbeurt bijna onmogelijk is omwille van de vele vochtproblemen. De slechte bouwfysische staat blijkt uit verschillende gegevens in het administratief dossier, waar de verwerende partij in de bestreden beslissing naar verwijst.

De motivering van de bestreden beslissing is dan ook duidelijk vermeld in de bestreden beslissing zelf. De verzoekende partij toont niet aan dat de vergunningsbeslissing van de verwerende partij niet gedragen wordt door motieven die in feite en in rechte niet correct zouden zijn.

De verzoekende partij leidt immers verkeerdelijk uit de opname van de woningen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed af dat deze woningen beschermd zijn en bewaard moeten blijven.

De verwerende partij moet echter bij de aanvraag voor de sloop van deze woningen beoordelen of het, omwille van een goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de cultuurhistorische waarde van deze woningen, verantwoord is ze te slopen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling door de verwerende partij kennelijk onredelijk of onjuist is.

De verzoekende partij stelt ook nog dat de verwerende partij zichzelf tegenspreekt wanneer zij er naar verwijst dat er in [REDACTED] al gelijkaardige woningen beschermd zijn als dorpsgezicht, die afgebroken en terug opgebouwd zijn en waarbij de authenticiteit verloren gegaan is.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter dat de verwerende partij alleen naar de werkmanshuisjes in [REDACTED] verwijst om te verduidelijken dat de rijhuisjes, waarvoor de bestreden sloopvergunning verleend is, geen “unieke” voorbeelden zijn.

Het enig middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van 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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting 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