

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 april 2021 met nummer RvVb-UDN-2021-0860
in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0487-UDN

Verzoekende partijen	1. Jan VANDEWYNGAERDEN 2. Etienne STULTIENS
	vertegenwoordigd door Mrs. Thomas EYSKENS en Maartje JONGBLOET met woonplaatskeuze te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33
Verwerende partij	de provincie ANTWERPEN, vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
	met woonplaatskeuze te 2018 Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22
Tussenkomenende partij	Kristiaan CALUWAERTS
	vertegenwoordigd door Mr. Joost BOSQUET met woonplaatskeuze te 2650 Edegem, Mechelsesteenweg 326

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 maart 2021 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van de provincie Antwerpen van 18 maart 2021.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem van 26 oktober 2020 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend voor het afbreken van de bestaande woning, het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het aanbouwen van een carport aan het bestaande bijgebouw op het perceel gelegen te Edegem, Hovestraat 129, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 125 Z 19.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt door neerlegging ter griffie op 30 maart 2021 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is opgenomen in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 30 maart 2021.

Advocaten Thomas EYSKENS en Maartje JONGBLOET voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Joost BOSQUET voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Op de vraag van de raadsleden van de verzoekende partijen om bepaalde passages uit het pleidooi van de raadsman van de tussenkomende partij te noteren in het proces-verbaal van de zitting wordt niet ingegaan aangezien deze niet dienend zijn om een uitspraak te doen over de voorliggende vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

De vraag van de raadsman van de tussenkomende partij om de door de verzoekende partijen aanvullend neergelegde stukken uit de debatten te weren, kan evenmin worden in gewilligd. De verzoekende partijen konden de betrokken stukken immers niet zonder meer bij hun inleidend verzoekschrift voegen. De snel opeenvolgende ontwikkelingen in de zaak, zowel in feite als in rechte, tussen het instellen van de voorliggende vordering en de behandeling ervan ter zitting, zijn bovendien van die aard dat de betrokken stukken op het eerste gezicht onontbeerlijk zijn om met kennis van zaken een oordeel te vellen over de voorliggende vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 7 mei 2020 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Edegem een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “het afbreken van de bestaande woning, het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het aanbouwen van een carport aan het bestaande bijgebouw” op het perceel gelegen te Edegem, Hovestraat 129.

De bestaande woning werd opgenomen op de vastgestelde Inventaris van Onroerend Erfgoed.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied volgens de verwerende partij, doch de verzoekende partijen zijn van mening dat het perceel is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 6 ‘Buizegem’ goedgekeurd op 27 juli 1994, in een strook voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing (artikel 3).

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009. Dit RUP voorziet geen specifieke voorschriften voor het betrokken perceel.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juni 2020 tot en met 17 juli 2020, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Intergemeentelijke Onroerend Erfgoed Dienst, de Projectvereniging Streekvereniging Zuidrand (hierna IOED) adviseert op 13 augustus 2020 ongunstig:

“ ...

Het desbetreffende pand is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed als villa in cottagestijl (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/12940>). De villa werd gebouwd in circa 1910 en werd opgetrokken in baksteenbouw onder een monumentaal overkragend en afgewolfd zadeldak, bekleed met leien. De villa werd vastgesteld als bouwkundig erfgoed omwille van zijn historische-, en architecturale waarde.

Het voorwerp van de aanvraag omvat volgende ingrepen: het bouwen van een ééngezinswoning door het slopen van de bestaande woning en het verbouwen van het bijgebouw. De vooropgestelde plannen tonen een nieuwbouw in dezelfde stijl en uitstaling van de huidige woning.

Voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, wordt de motiveringsplicht extra benadrukt in het Onroerenderfgoeddecreet (artikel 4.1.10). Als we de sloopaanvraag beoordelen, afgaande op de erfgoedwaarde en de toestand van het vastgestelde item, zien we weinig reden tot sloop. De villa bezit een hoge historische- en architecturale waarde, maar het vormt ook een bouwkundig geheel met de naastliggende villa's, eveneens opgetrokken in cottagestijl. Hierdoor krijgt de villa ook contextwaarde. Bijkomend vormen het niet voldoen aan de huidige energienormen en het 'op' zijn van de woning geen reden tot afbraak. Gebouwen uit de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed zijn in bepaalde gevallen vrijgesteld van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Hierdoor zullen we als IOED dan ook negatief adviseren op sloop.

Indien de eigenaar alsnog kiest voor een verbouwing van de woning i.p.v. sloop kan de eigenaar beroep doen op de erfgoedlening. Deze lening met voordelige rentevoet kan worden gebruikt voor werken aan beschermd onroerend erfgoed of aan erfgoed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De werken die in aanmerking komen voor een erfgoedlening zijn restauratie- of renovatiewerken, werken in functie van gebruik, hergebruik of herbestemming, nieuwbouwingrepen aan of aanleunend aan de erfgoedlocatie (inclusief uitbreiding) en ingrepen om de duurzaamheid en energieprestatie van het erfgoed te verbeteren.

...”

In navolging daarvan heeft de tussenkomen partij op 8 september 2020 een addendum van de verklarende nota met foto's, alsook een verslag van een bouwkundig ingenieur aan het dossier toegevoegd. Dit verslag van onbekende datum stelt onder meer het volgende:

“ ...

Staat van bevinding:

Het gebouw is opgebouwd uit machinesteen. Het gebouw is momenteel één samenhangend geheel. De verdiepingsvloer is opgebouwd uit houten balken. Deze zijn in slechte staat. De dakconstructie is opgebouwd uit grenen kepers, die het geheel bij elkaar houden. Deze constructie is niet geschikt voor het plaatsen van dakpannen.

De staat van de fundering is niet te controleren evenals de draagkracht van de grond.

Aan de achterzijde van de woning is er op het gelijkvloers een verzakking aanwezig. Deze is duidelijk zichtbaar onder de grote raam naar de tuin. Deze 'verzakking' loopt verder boven de grote raam naar de 1ste verdieping.

De buitenmuren zijn opgebouwd uit een volle steense muur, de binnenmuren bestaan uit een halve steense muur. Er is geen beton gebruikt in de woning. De nodige overspanningen zijn gemaakt in hout, waar boven de raamopeningen metselwerk in boogvorm is voorzien

boven op een houten balk. Deze houten draagbalken zijn niet meer betrouwbaar, en dienen te worden vervangen.

Op de verdieping achteraan is de verzakking van het gelijkvloers weer zichtbaar. Deze loopt door naar de bovenzijde van het raam. Hier is het metselwerk boven het raam ook mee verzakt.

Uitvoering verbouwing:

- Er zal bij een renovatie eerst moeten gecontroleerd worden of de fundering voldoende draagkracht heeft. Aan de achterzijde dient de verzakking te worden aangepakt.*

- De verdiepingsvloer dient te worden vervangen. Er dient ten alle tijden een verbinding te blijven*

tussen de verschillende muren, anders bestaat het gevaar voor instorting.

- De balken boven de raamopeningen dienen te worden vervangen. Hierbij bestaat het gevaar dat de gehele achtergevel dient te worden vervangen worden gezien de staat van deze gevel.*

- Het plaatsen van beton als verdiepingsvloer is een oplossing om het geheel samen te houden, maar hier zal eerst de fundering moeten worden nagekeken.*

Conclusie:

De huidige toestand van het gebouw laat enkel een zeer grondige renovatie toe. Het is onmogelijk de woning in deze toestand te renoveren, zonder de structuur grondig aan te pakken. Het aanpassen van de structuur zal niet zonder gevaar zijn. Zonder gerichte ondersteuning van de draagstructuur vrees ik dat gedeeltelijke afbraak noodzakelijk is, en we eigenlijk in vraag moeten stellen dat het niet beter is de woning volledig herop te bouwen.

...

Een officiële adviesvraag met betrekking tot later toegevoegde documenten kan enkel ingediend worden via de procedure 'administratieve lus', wat besloten werd door het college van burgemeester en schepenen op 14 september 2020.

Nadat het college van burgemeester en schepenen op 14 september 2020 beslist om toepassing te maken van de zogenaamde administratieve lus, adviseert de IOED op 16 oktober 2020 als volgt:

“... ”

Op 13 augustus 2020 werd reeds een ongunstig advies uitgebracht door de IOED. In navolging daarvan heeft de bouwheer op 8 september 2020 een addendum van de verklarende nota met foto's en het verslag van een bouwkundig ingenieur aan het dossier toegevoegd. Aan de hand van de verklarende nota en het verslag van de bouwkundig ingenieur kan geconcludeerd worden dat de huidige toestand van het gebouw zeer slecht is. Het is onmogelijk de woning in deze toestand te renoveren, zonder structurele aanpassingen te maken. Alsook blijft een gedeeltelijke afbraak noodzakelijk. Bovendien kan er geen garantie gegeven worden dat deze aanpassingen zonder gevaar kunnen plaatsvinden.

Met deze informatie in het achterhoofd en de verklarende nota waarbij de bouwheer kan aantonen dat er voldoende aandacht gaat naar het waarborgen opdat de architecturale waarde/stijl van de woning behouden blijft, in dit geval de cottigestijl, kan de IOED deze slooppaanvraag positief adviseren.

... ”

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 oktober 2020 om de omgevingsvergunning te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, maakt het tot haar eigen motivatie en verleent op 26 oktober 2020 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 22 december 2020 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tussenkomende partij legt op 25 februari 2021 een (stedenbouwkundige) nota neer.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 maart 2021 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 maart 2021 treedt de verwerende partij het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar integraal bij en verklaart het beroep op 11 maart 2021 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning:

“ ...

INHOUDELIJKE BEOORDELING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Het project is volgens het gewestplan 14 : Antwerpen, goedgekeurd op 3 oktober 1979, gelegen in woongebieden.

Volgende voorschriften zijn van toepassing :

(...)

Voorliggend project betreft een eengezinswoning en is dus in overeenstemming.

De aanvraag wijkt af van de geldende voorschriften van het geldende BPA nr. 6 'Buizegem' van 27 juli 1994.

Het project wijkt af van de voorschriften van het geldende BPA.

Het project is volgens het BPA nr.6 - Buizegem, goedgekeurd op 27 juli 1994, gelegen in een strook voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing (Art. 3).

Afwijking op basis van art. 4.4.9/1 VCRO :

Dit artikel stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik v/d indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. Deze afwijkingsmogelijkheid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen :

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken ; ...

De aanvraag-site is gelegen binnen de gewestplanbestemming 'woongebied' en de afwijkingen betreffen geen wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

Het moet in de eerste plaats gaan om bepalingen inzake erfgoedwaarden in de voorschriften zelf. Indien er in het BPA zelf niets bepaald is over erfgoedwaarden – en aan de overige voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO voldaan is – kan er afgeweken worden van het BPA, ook al staat het betrokken gebouw op de inventaris van onroerend erfgoed. Er zijn in het BPA geen voorschriften inzake erfgoedwaarden die de esthetiek van bestaand

onroerend erfgoed beschermen. Er kan dan ook toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Uit de afweging van de aspecten van de goede ruimtelijke ordening die verder in dit verslag zijn opgenomen blijkt dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

Er wordt dan ook voorgesteld om de afwijking cfr. art. 4.4.9/1 toe te staan.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP).

Het eigendom is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Volgens dit GRUP is de projectsite gelegen binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Antwerpen.

Het GRUP voorziet verder geen specifieke voorschriften.

(...)

FUNCTIE

De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van functionele inpasbaarheid.

De omgeving wordt gekenmerkt door woonfuncties (hoofdzakelijk eengezinswoningen).

De sloop en heropbouw van een vrijstaande woning wijzigt niets aan de aanwezige woonfunctie.

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJK

De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen.

De aanvraag is qua **schaal** in verhouding tot de omgeving.

Zowel de bestaande woning als de nu voorliggende woning betreffen een gelijkvloers met een 1e verdieping verwerkt in een hellend dak met dakkapellen. In het dossier werden geen plannen noch gevelaanzichten of snedes opgenomen betreffende de bestaande woning. Grootste verschil betreffen de dakkapellen en de uitbreiding op het gelijkvloers tot een bouwdiepte van 14m waarbij er dan ook nog een terras voorzien wordt op de 1^o verdieping met dezelfde bouwdiepte. De totale bouwdiepte komt aldus op 14m, wat gezien de diepte van het perceel aanvaardbaar is en vergelijkbaar met de bouwdiepte van de woning Hovestraat 127.

(...)

De aanvraag heeft mits voorwaarden een verantwoord **ruimtegebruik en bouwdichtheid**.

De inplanting op 3m van de Jan Verbertlei voor het hoofdgebouw is aanvaardbaar gezien het een hoekperceel betreft. Deze inplanting heeft ook slechts een beperkte impact op de woningen in de Jan Verbertlei gezien de eerste woning zich pas 29m verder in de straat bevindt. Bovendien staat ook de huidige woning, reeds aanwezig sinds 1910 op deze afstand tot de Jan Verbertlei zodat het straatbeeld zo min mogelijk wijzigt. Op die manier wordt er onrechtstreeks ook meer allure gegeven aan de voorzijde van de woning, met name de gevel in de Hovestraat.

Het bijgebouw achteraan in de tuin wordt heropgebouwd met een binnenspouwblad en paramentmetselwerk en uitgebreid met een carport. Echter bij heropbouw moet de afstand tot de Jan Verbertlei worden voorzien op 5m en moet er eveneens een afstand van 3m gerespecteerd worden ten opzichte van de perceelsgrens met Jan Verbertlei 1.

(...)

De **visueel-vormelijke elementen** en het materiaalgebruik van de aanvraag zijn inpasbaar in de omgeving.

De gekozen materialen moeten ervoor zorgen dat het nieuwe volume qua materiaalgebruik aansluit bij deze van de cottagestijl van de gesloopte woning. Het nieuwe hoofdvolume wordt gerealiseerd in recuperatiebaksteen die wit geschilderd wordt. Het buitenschrijnwerk

wordt voorzien in zwart aluminium op dorpels in blauwe hardsteen, de afvoerbuizen in zink. De ramen worden achter de dag geplaatst en niet voorzien van blokkaders zoals eigen is aan de cottagesstijl.

De hellende dakvlakken worden uitgevoerd in rode pannen.

Niettegenstaande de te slopen woning een dak heeft uitgevoerd met (asbest-)leien zijn pannen ook eigen aan de cottagesstijl.

De gekozen materialen zijn duurzaam en esthetisch, de aanvraag is zowel qua visueelvormelijke elementen als het materiaalgebruik inpasbaar in het straatbeeld.

(...)

ERFGOED, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

Het onroerend goed is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed : Villa in cottagesstijl van circa 1910 gelegen in omhaagde tuin. Beraapt bakstenen gebouw onder monumentaal overkragend en afgewolfd zadeldak (leien). Ingekaste rechthoekige vensters en rondboogdeur.

De aanvraag schaadt de erfgoedwaarden van het geïnventariseerde pand gezien wordt overgegaan tot volledige sloop. Ook wanneer het nieuwe project tracht de vormtaal van de "cottagesstijl" toe te passen brengt dit de erfgoedwaarden niet terug. Dat gezegd zijnde, voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde inventaris v/h Bouwkundig Erfgoed, wordt de motiveringsplicht extra benadrukt in het Onroerenderfgoeddecreet (art.4.1.10).

Art.4.1.10. Erfgoeddecreet

Als voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of voor de kap van een onroerend goed, opgenomen in de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde een vergunning vereist is, motiveert de vergunningverlenende overheid haar beslissing en geeft ze in haar beslissing aan hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.

De aanvrager stelde twee experten/ingenieurs Jan Lambrecht en Johan Moens aan die de structurele toestand van het erfgoedobject hebben onderzocht. Beiden kwamen zij tot de vaststelling dat intern meerdere structurele aanpassingen noodzakelijk zijn en dat tevens geen garantie kon gegeven worden dat tijdens uitvoering van deze aanpassingen geen bijkomende schade zou optreden.

Wanneer de slechte bouwfysische toestand en de gebrekkige stabiliteit in de sloopaanvraag omstandig worden beschreven, in een verslag opgemaakt door een bouwkundig ingenieur, is het niet voldoende dat dit verslag louter de toestand beschrijft. Het verslag moet ook aantonen dat de werken, die nodig zijn om de gebreken te verhelpen, niet mogelijk zijn zonder de erfgoedwaarden te schaden of dat herstel de facto betekent dat het overgrote deel van het gebouw herbouwd wordt. Indien dit verslag niet weerlegd kan worden, zijn er redelijke argumenten om de sloop toe te staan.

Art.4.1.8. Erfgoeddecreet

De opname v/e onroerend goed in een vastgestelde inventaris vormt, uitgezonderd als het een eigen werk, daad of activiteit v/e administratieve overheid betreft, geen weigeringsgrond voor eender welke vergunning of machtiging.

Het voorliggende project toont aan dat de bouwheer eenzelfde architecturale uitstraling wenst te bekomen met het nieuwbouwproject waardoor de impact op de contextwaarde in het beste geval beperkt blijft. Visueel kan men dan nog steeds spreken over een zekere eenheid qua vormtaal voor de 3 woningen gelegen tussen de Koning Albertlei en de Jan Verbterlei. Enige verschil zal zijn dat Hovestraat 127 nog steeds bouwkundig erfgoed zal zijn, opgenomen in een vastgestelde inventaris en dat Hovestraat 129 geschrapt wordt uit de inventaris.

De aanvraag brengt de aanwezige cultuurhistorische aspecten in het gedrang.

Afbraak betekent steeds een volledig en onherroepelijk verlies van alle erfgoedwaarde. Het argument dat de "erfgoedwaarden" (cottagesstijl) worden hernomen in de nieuwe constructie

kan niet gevolgd worden. Het gaat hier om een hedendaagse referentie naar een historische vormtaal – om aansluiting te vinden bij de context – maar hier is uiteraard geen sprake meer van enig erfgoedaspect. Wel blijft de vormtaal in samenhang met de aanpalende panden waardoor de erfgoedkenmerken van de directe omgeving wel gerespecteerd blijven.

Op basis van het verslag van de stabiliteitsingenieur kan besloten worden dat de bouwfysische toestand van het gebouw slecht is. De kosten van renovatie en de noodzakelijke ingrepen kunnen geen garantie bieden voor het behoud van de erfgoedwaarde.

Vandaar kan het gunstige advies voor sloop, zoals geformuleerd door de IOED d.d. 16 oktober 2020 gevolgd worden.

(...)

BESLUIT

Artikel 1 Beslissing

Het beroep nummer OMBER-2020-0941 werd ingesteld door Vandebroek - Vandenwyngaerden, betrokken publiek, Stultiens - Stilmant, betrokken publiek, tegen de voorwaardelijke vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Edegem op 26/10/2020, voor het afbreken van de bestaande woning, het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het aanbouwen van een carport aan het bestaande bijgebouw.

De voorwaardelijke vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en onder volgende voorwaarden :

- Het bijgebouw moet bij heropbouw op 3m van de perceelsgrens opgetrokken worden en 5m van de rooilijn;
- De oprit en bijhorende autostaanplaatsen en keerplaats langs de zijde van de Hovestraat worden uitgesloten uit de vergunning, enkel een beperkte ontsluiting voor voetgangers is toegestaan met een breedte van maximaal 1,5m ;
- De op het perceel voorziene verhardingen moeten waterdoorlatend zijn en waterdoorlatend worden uitgevoerd, enkel wanneer de verharding minimum 1m van de perceelsgrens verwijderd blijft mag ze afstromen naast de verharding om te infiltreren op het eigen terrein;
- Werken worden uitgevoerd in de daartoe toegestane periode zoals bepaald in het voor de gemeente geldende politiereglement;
- De belasting op het aanvragen van een omgevingsvergunning is ten laste van de aanvrager. Deze betaling moet gebeuren via het overschrijvingsformulier, bijgevoegd bij de omgevingsvergunning;
- Waarborg voetpad: 45,00 EUR x 37,16 meter = 1672,20 EUR;
- Gezien er op het openbaar domein momenteel geen hinder is voor de toegang tot de autostaanplaatsen worden er geen aanpassingen uitgevoerd. Enkel bij een voetpadvernieuwing of heraanleg van de straat wordt de oprit aangepakt. Er wordt per perceel maar één toegang voorzien van 3,00 meter breedte. De bestaande toegang wordt best na de verbouwingen verlegd naar het midden van de 2 autostaanplaatsen;
- De kosten voor de aanpassingswerken (verlaging van de boordsteen,...) aan het openbaar domein in de Hovestraat zijn volledig ten laste van de bouwheer. Na goedkeuring ervan door de bouwheer, zullen de aanpassingswerken door de gemeentelijke diensten worden uitgevoerd;
- De voorwaarden in het bijgevoegde advies van 13 juli 2020 van AQUAFIN/RIO-LINK moeten strikt opgevolgd worden :
 - o Voor RWA van het bijgebouw wordt een aparte bezinkput geïnstalleerd. Het is aan te raden hier te opteren voor een bovengrondse voorziening zoals een wadi;

- o RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn worden gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien;*
- o Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten;*
- o De aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80 cm onder het straatniveau.*
- ...”*

Dat is de bestreden beslissing.

Op 26 maart 2021 beveelt de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen in een beschikking op éézijdig verzoekschrift van de verzoekende partij om alle stedenbouwkundige handelingen die volgen uit de bestreden beslissing (inclusief afbraakwerken) onmiddellijk te staken op straffe van een dwangsom.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verwerende noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verzoekende partij die bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de bestreden beslissing nastreeft moet het uiterst dringende karakter van de zaak aantonen. Ze moet daarnaast ook een middel aanvoeren dat op basis van een eerste voorlopig onderzoek de vernietiging van de beslissing kan verantwoorden en dus ernstig is. Pas wanneer die twee voorwaarden vervuld zijn, kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen bij uiterst dringende noodzakelijkheid. (artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet)

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen lichten de uiterst dringende noodzakelijkheid van hun vordering als volgt toe:

“ ...

30. Verzoekende partijen vrezen nadelige gevolgen, die zich bij de uitvoering van de bestreden beslissing zullen manifesteren. Ze verwijzen hiervoor naar wat reeds werd uiteengezet, en vullen aan met wat volgt.

31. De bestreden beslissing is aan verzoekende partijen ter kennis gebracht met brief dd. 23 maart 2021, waarvan verzoekende partijen op 24 maart 2021 kennisnamen.

Het verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt één dag later, nl. op 25 maart 2021, ingediend.

Verzoekende partijen zijn met de vereiste dilligentie en spoed opgetreden.

32. Verzoekende partijen vrezen ernstige nadelen te ondervinden door de bestreden beslissing, te weten het verlies van en de afbreuk aan de erfgoedwaarde van hun onmiddellijke woonomgeving, door de volledige sloop van de villa gelegen op het betrokken terrein, opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed.

De villa heeft de volgende erfgoedwaarden:

“Villa in cottagestijl van circa 1910 gelegen in omhaagde tuin. Beraapt bakstenen gebouw onder monumentaal overkragend en afgewolfd zadeldak (leien). Ingekaste rechthoekige vensters en rondboogdeur.”

Doordat de aanpalende woningen gelegen aan de Hovestraat 125 en 127, eveneens zijn gebouwd in deze stijl, en derhalve door dezelfde erfgoedwaarden worden gekenmerkt, zal deze ‘triptiek’ door de sloop van de villa eveneens haar contextwaarde verliezen. Dit geldt des te meer nu de contextwaarde zich uitstrekt tot de vier villa’s aan de overzijde van de Hovestraat. De dreigende sloop dreigt dit geheel van authentieke villa’s te doorbreken en dreigt dus een erfgoedschade op te leveren die het perceelsniveau van de betrokken villa ruim overschrijdt.

Dit nadeel is voor verzoekers essentieel van morele aard, omdat het verlies aan erfgoedwaarde van de woonomgeving enorm achteruit zal gaan.

Dit nadeel is bovenal onherstelbaar : eens gesloopt, blijft dit pand gesloopt.

33. Zoals hierboven uiteengezet, vernamen verzoekende partijen in de ochtend van 24 maart 2021 dat er sloopwerken werden gestart op het Perceel.

De werken zijn aangevat met een verwijdering van de asbestpannen. Vreemd genoeg, worden deze pannen niet langs de buitenzijde van het dak verwijderd (met een hoogtewerker), maar wel door een grote opening in het dak te maken. Dit is vreemd, omdat dit soort werken aan de structuur van het dak en dus ook aan de stabiliteit van het gebouw raken, terwijl de bouwheer precies stabiliteitsproblemen vreest, althans zo heeft hij de bouwtoestand van de woning aan het College en de Deputatie voorgespiegeld :

[foto’s]

Verzoekende partijen namen pas later die dag kennis van de bestreden beslissing.

Zuiver chronologisch valt het moeilijk te begrijpen dat de sloopwerken zo snel worden opgestart, nog voor de vergunningsbeslissing is meegedeeld, en dat de bouwheer zo snel een ploeg bouwvakkers op de werf weet te krijgen.

Aan dit slooptempo is het pand gesloopt binnen de kortste tijd. De sloop van het gebouw is een kwestie van dagen. Een gewone schorsing zou te laat komen.

34. Met officiële brieven dd. 24 en 25 maart 2021 verzoeken de raadsleden van verzoekende partijen zowel de bouwheer, als vervolgens zijn raadsman, en zijn aannemers om de werken te staken, gelet op het feit dat ze worden uitgevoerd op grond van een manifest onwettige vergunning.

Desondanks worden de werken gewoon verder gezet.

Op 24 maart 2021, 's avonds, is niet alleen een groot deel van de dakpannen reeds verwijderd, maar zijn ook de steunbalken - niettegenstaande de vrees van de bouwheer voor stabiliteitsproblemen van de woning -, reeds doorgezaagd:

[foto]

35. De volgende ochtend, op 25 maart 2021, zetten de aannemers de afbraakwerken verder:

[foto]

Tegen de middag zijn alle asbestpannen verwijderd, en wordt het bijgebouw afgebroken:

[foto's]

Tegen 16u 's middags is het bijgebouw nagenoeg volledig gesloopt en wordt ook het dak van de woning verder afgebroken:

[foto's]

36. De reeds aangevatte afbraakwerken zouden bovendien op een zeer korte termijn van één tot en met een paar dagen voltooid kunnen zijn.

De binnenkant van de woning is op heden immers reeds volledig ontmanteld:

[foto's]

37. Er kan derhalve niet ernstig worden betwist dat een later tussen te komen schorsings- of vernietigingsarrest te laat zou komen om het nadeel dat verzoekende partijen ondergaan te verhelpen.

Met de aangevatte sloop van de villa wordt - letterlijk -, volledig afbreuk worden gedaan aan de erfgoedwaarden van de woning en de omgeving, en dit op grond van een manifest onwettige vergunning. Deze werken kunnen binnen zeer korte termijn voltooid zijn, te weten vóór een schorsings- of vernietigingsarrest de afbraak zou kunnen verhelpen.

Wat reeds is afgebroken, is definitief verloren, en kan onmogelijk 'ex tunc' worden wederopgebouwd. Dit wordt bovendien met zoveel woorden in de bestreden beslissing

erkend ("Afbraak betekent steeds een volledig en onherroepelijk verlies van alle erfgoedwaarde.").

38. Uw Raad oordeelde in zeer gelijkaardige zaken reeds meermaals dat aan de voorwaarde van uiterst dringende noodzakelijkheid werd voldaan:

- Wanneer de aanvraag de volledige sloop omvat van een voorgevel, deel van een beschermd stadsgezicht, en voorziet in de vervanging van deze voorgevel door 'moderne architectuur', het pand is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, de verbouwingswerken op korte termijn zullen worden aangevat en op heden reeds voorbereidende werken werden uitgevoerd, komt de gewone schorsingsprocedure te laat "om de verwezenlijking van het aangevoerde nadelige gevolg van het aantasten van het beschermd stadsgezicht, dat voor haar persoonlijk voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen."

- Wanneer een historische woning met erfgoedwaarden die is gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde dreigt te worden gesloopt, waardoor de erfgoedwaarden van de woning onherroepelijk verloren zullen gaan, en aannemelijk wordt gemaakt dat de sloopwerken met de hedendaagse beschikbare technieken binnen zeer korte tijdspanne kunnen worden gerealiseerd, is aan de voorwaarde van uiterst dringende noodzakelijkheid voldaan, ongeacht het feit dat de erfgoedwaarden door tussenkomende en verwerende partijen worden betwist. Het is hiervoor niet eens nodig dat de werken reeds worden uitgevoerd. Het feit dat de vergunning werd aangeplakt, volstaat.

- Wanneer een unieke en sterk beeldbepalende historische woning, die is gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, gedeeltelijk wordt gesloopt, waardoor meerdere erfgoedelementen dreigen te verdwijnen, is er sprake van uiterst dringende noodzakelijkheid, ongeacht het feit of de werken reeds werden opgestart of niet. "Het feit dat de werken op het terrein (kunnen) aanvangen, speelt immers geen rol wanneer de aard van de werken (in casu: onder meer de sloop / verwijderen van onderdelen van het gebouw), met zich meebrengen dat er niet gewacht kan worden tot de (mogelijke) start van de werken, omdat verzoekende partij dan het verwijt riskeert dat ze niet met de nodige diligentie is opgetreden, alsook dat de schade dan al gerealiseerd zal zijn, temeer nu de tussenkomende partijen ter zitting bevestigden de werken na de nakende afloop van de wachttermijn te willen aanvangen."

39. Onderhavige zaak ligt volledig in lijn met de feiten aan de orde in hogervermelde rechtspraak. Het gaat immers om de volledige sloop van een historische woning met verschillende erfgoedwaarden die is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De sloopwerken werden reeds opgestart, waardoor het nadeel zich reeds deels manifesteert. Aangezien de woning aan de binnenkant reeds volledig is ontmanteld, en de woning vrijstaand en dus makkelijk bereikbaar is, kunnen de sloopwerken met de hedendaagse beschikbare technieken binnen zeer korte tijdspanne worden gerealiseerd. Dit blijkt alleszins uit het bijgevoegd fotomateriaal.

Zelfs al zouden de erfgoedwaarden van de woning door verwerende partij worden betwist, doet dit aan het voorgaande geen afbreuk.

Er valt derhalve niet in te zien waarom ter zake anders zou moeten worden geoordeeld dan in de hierboven aangehaalde arresten. Ook in onderhavige zaak komt een schorsingsarrest immers te laat om het door verzoekende partijen gevreesde nadeel te voorkomen.

40. Ten overvloede dient te worden opgemerkt dat in het bijzonder rekening moet worden gehouden met de professionele achtergrond van de bouwheer van vergunde project, advocaat aan de balie te Antwerpen en actief in een kantoor met een bijzondere focus op bouwrecht, die ten volle de politiek van het voldongen feit tracht uit te spelen, en verzoekende partij derhalve geen andere keuze laat dat een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te stellen....”

2.

De tussenkomen partij antwoordt als volgt:

“... ”

12. De vereiste uiterst dringende noodzaak ontbreekt indien het ingeroepen nadeel niet langer kan worden voorkomen en een schorsing dus ondoelmatig is. Zo oordeelde Uw Raad reeds betreffende een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzaak omwille van zichthinder:

“De Raad oordeelt dat de zichthinder, als door de verzoekende partijen aangevoerd nadelig effect, reeds veroorzaakt is door de uitgevoerde ruwbouwwerken, zoals de verzoekende partijen ook impliciet erkennen, onder meer door voormelde citaten uit hun verzoekschrift.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing heeft dan ook geen nuttig effect meer voor de door de verzoekende partijen ingeroepen visuele hinder: er kan immers niet meer aan verholpen worden en de verder nog uit te voeren werken hebben geen, laat staan een dermate versterkend, effect op de visuele hinder dat dit een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoordt.

Dat de voltooiing van de werken de eventuele latere afbraak kan bemoeilijken, doet daar geen afbreuk aan: dat het herstel van een nadelig gevolg bemoeilijkt kan worden heeft niets te maken met de vaststelling dat dit nadelig gevolg al bestaat.”

13. De schade die verzoekende partijen met hun vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzaak wensen te voorkomen, betreft overeenkomstig hun verzoekschrift het verlies van en de afbreuk van de erfgoedwaarde van hun onmiddellijke woonomgeving. Door de aangevraagde sloop zou de ‘triptiek’ die overeenkomstig verzoekende partijen tussen hun woningen en deze van tussenkomen partij bestaat, worden doorbroken. De dreigende sloop zou overeenkomstig verzoekende partijen het geheel van authentieke villa’s doorbreken dewelke erfgoedschade dreigt op te leveren.

Zoals uiteengezet onder de feiten met foto’s van de huidige toestand, is ondertussen zowel het bijge-bouw als de eerste verdieping van het hoofdgebouw reeds volledig gesloopt. De vermeende schade waarvoor verzoekende partijen vreesden en die zij met de voorliggende vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzaak wensten te voorkomen is dan ook reeds gerealiseerd. Er kan niet ernstig worden voorgehouden dat het resterende gedeelte van het pand nog bijdraagt tot de context van authentieke villa’s die verzoekende partijen voorhouden of dat deze nog enige erfgoedwaarde zou hebben. Verzoekende partijen bevestigen dit zelf in hun verzoekschrift waar zij stellen dat wat reeds afgebroken is, definitief verloren is en onmogelijk ‘ex tunc’ kan worden wederopgebouwd.

[foto]

De vordering tot schorsing is dan ook ondoelmatig nu deze schade wenst te voorkomen dewelke reeds is gerealiseerd (zie tevens stuk 12).

Het intentieproces die verzoekende partijen willen maken over de aanvrager die zogenaamde voldongen feiten zou willen creëren is irrelevant voor het objectief contentieux. De eenzijdig administratieve rechtshandeling die een sloop en heropbouw vergunt heeft een onmiddellijk uitvoerende kracht, waarbij door de VCRO geen wachtermijn wordt voorzien. Verzoekende partijen plegen dan zich als vermeende behoeder van het algemeen belang op te werpen daar waar zij persoonlijk geen nadeel kunnen ondervinden van een heropbouw van de villa in cottage stijl naar vorm en gelijkenis van de bestaande villa waarvan de stabiliteit en de veiligheid niet kon worden gegarandeerd. Enige zogenaamde waardevermindering waarover zij spreken werd nooit aan de hand van enig objectief stuk aangetoond. Verzoekende partij tot tussenkomst voelt de demarches van de naburen dan ook aan als het verheffen van een discussie tussen naburen tot het stedenbouwkundig echelon.

...

Beoordeling door de Raad

Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de tussenkomende partij daags na de kennisgeving van de bestreden beslissing via het omgevingsloket (23 maart 2021) en op dezelfde dag als de registratie op het omgevingsloket van de aanplakking ervan (24 maart 2021) met een opmerkelijke doortastendheid een aanvang heeft genomen met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en meer specifiek met het slopen van de bestaande woning.

Het instellen op 25 maart 2021 van de voorliggende vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, weliswaar zonder de vraag tot het opleggen van voorlopige maatregelen, en de beschikking van de Voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 26 maart 2021, hebben de tussenkomende partij niet aangezet tot enige terughoudendheid. Het tegendeel lijkt veeleer het geval.

Uit de door de partijen neergelegde stukken blijkt dat op 30 maart 2021 bij het in beraad nemen van de zaak de bestaande geïnventariseerde woning zo goed als volledig werd gesloopt. Wat rest, het stenen karkas van de benedenverdieping, kan zelfs met de nodige verbeelding geen erfgoedwaarde meer worden toegedicht. De in de inventaris omschreven karakteristieke elementen *“Villa in cottigestijl van circa 1910 gelegen in omhaagde tuin. Beraapt bakstenen gebouw onder monumentaal overkragend en afgewolfd zadeldak (leien). Ingekaste rechthoekige vensters en rondboogdeur”* lijken aldus onherroepelijk verloren.

Anders dan de verzoekende partijen ter zitting voorhouden, moet de Raad noodzakelijk vaststellen dat de hoger geschetste nadelige gevolgen met de voorliggende vordering niet (langer) kunnen worden voorkomen en dat er van de vereiste uiterst dringende noodzakelijkheid niet (langer) sprake is. De omstandigheid dat de verzoekende partijen een herstel van de villa in haar oorspronkelijke staat nog mogelijk achten, doch waarover de Raad zich evident niet vermag uit te spreken, kan de Raad niet anders doen oordelen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de uiterst dringende noodzakelijkheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 2 april 2021 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Margot DEPRAETERE

Filip VAN ACKER