

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 september 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0071
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0001/UDN

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het agentschap ONROEREND ERFGOED vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20
Verwerende partij	De deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Belanghebbende	de heer Theo SELDESLACHTS vertegenwoordigd door advocaat Gaëtane PELSMAEKERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3020 Winksele, Arnoudt Rulenslaan 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 6 september 2016 de vernietiging en de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de belanghebbende tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek van 4 april 2016 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de belanghebbende een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning, schuur en kippenstal op de percelen gelegen te 3360 Bierbeek, Tiensesteenweg 286, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nrs. 267f en 267g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen in over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier. De belanghebbende dient een nota met opmerkingen in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 12 september 2016.

Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Sarah BROUWERS *loco* advocaat Gaëtane PELSMAEKERS voert het woord voor de belanghebbende.

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 belanghebbende dient op 29 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bierbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van een woning, schuur en kippenstal" op de percelen gelegen te 3360 Bierbeek, Tiensesteenweg 286.

Het gebouwencomplex waarvan de sloop wordt gevraagd, is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

In de beschrijvende nota gevoegd bij de aanvraag wordt onder "de reden tot slopen" verwezen naar een aantal problemen aangaande de bouwfysische staat en de kwaliteit van de gebouwen en wordt gesteld dat de erfgoedwaarde dusdanig beperkt is dat het behoud van het goed niet kan verantwoorden.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant adviseert op 12 februari 2016 ongunstig. Het advies luidt onder meer als volgt:

"...

De aanvraag motiveert de sloop van de geïnventariseerde gebouwen enerzijds vanuit het gebrek aan erfgoedwaarde van de gebouwen en anderzijds vanuit hun slechte toestand.

Uit bovenstaande is het duidelijk dat dit goed weldegelijk erfgoedwaarde bezit, meer bepaald historische en architectuurhistorische waarden, als getuige van de traditionele bouwstijl, typologie en materiaalgebruik uit het verleden. Door de sloop ervan zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Wat betreft de toestand toont de aanvraag geenszins aan dat de staat van het gebouw van die aard zou zijn dat renovatie onmogelijk is.

Waterinsijpeling, gebrek aan isolatie of vetusiteit kunnen geen reden zijn tot sloop van erfgoed, wel tot de renovatie ervan.

Verder stelt de nota dat inplanting, indeling afmetingen, niveauverschillen, transformaties en aanbouwen maken dat "het complex niet in aanmerking kan komen voor renovatie of transformatie". Het agentschap is er echter van overtuigd dat deze gelaagdheid van de gebouwen geen afbreuk doet aan hun erfgoedwaarden, integendeel. Bovendien biedt de bestaande gelaagdheid net mogelijkheden tot nieuwe aanpassingen.

De aanvraag bevat ook te weinig informatie over de bestaande toestand van de hoofdstructuur en de nog aanwezige erfgoedelementen. Volgens de motivatie zijn er structurele problemen en zijn er geen interieurelementen met erfgoedwaarde. Er is echter

geen enkele foto of beschrijving van de structuur noch van het interieur in het dossier opgenomen. Een plaatsbezoek is dan ook aangewezen.

De zuidelijk op het perceel gelegen kippenstal en stal zijn niet beschreven in de inventaris. Zij hebben geen erfgoedwaarde en kunnen dan ook -vanuit het standpunt erfgoed- gesloopt worden.

...

In zijn vergadering van 4 april 2016 stelt het college van burgemeester en schepenen vast dat de beslissingstermijn verliep op 29 maart 2016 en dat aldus de aanvraag wordt geacht te zijn afgewezen. De notulen van deze vergadering bevatten wel het ongunstig advies van de gemeentelijke erfgoedraad van 17 maart 2016. Na een plaatsbezoek op 13 februari 2016 adviseert deze instantie als volgt:

“... ”

Op basis van de beschikbare informatie, adviseert de GER negatief op de totale sloop van de gebouwen, met aandacht voor de volgende aspecten:

1. De volumes van de gebouwen aan de straatzijde met inbegrip van de oorspronkelijke buitenmuren en de daken dienen behouden te worden. De aanbouwsels tegen de zuidelijke muren van de gebouwen aan de straatzijde mogen gesloopt worden tot op of juist onder het maaiveld. Daarmee wordt het aanwezige archeologische erfgoed behouden.

2. De gevels aan de straatzijde dienen behouden te worden, inclusief de deur- en raamopeningen, met aandacht voor de deur- en raamomlijstingen in de gevel en de zandstenen elementen in het algemeen.

3. Wat betreft gans het geheel, maar in het bijzonder de gebouwen aan de straatkant en de spanten, is een grondige documentatie (via opmetingen en fotografische opnames) en een gerichte staalname van meerdere elementen van de spanten om dendrochronologische informatie in te kunnen winnen over dit gebouwencomplex alvorens deze gebouwen worden gerenoveerd dan wel afgebroken, aangeraden. De GER kan hiervoor instaan.

4. Intern heeft het hoofdgebouw aan de straatkant heel wat wijzigingen ondergaan die ook hun neerslag hebben op het archeologisch erfgoed en op het bovengronds bouwhistorisch erfgoed. Door archeologisch en bouwhistorisch onderzoek kan de historische evolutie gereconstrueerd worden. De GER kan hiervoor actie ondernemen zonder dat de kosten verhaald hoeven te worden op de eigenaar.

5. Bij een eventuele nieuwbouw op de zuidzone van het erf is een inplanting aangewezen die dezelfde is als de huidige inplanting van de gebouwen, alsmede een zelfde bouwvolume. Inplanting en bouwvolume refereren aldus naar de historische situatie zoals die nu nog bestaat.

... ”

De belanghebbende tekent op 27 april 2017 administratief beroep aan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juli 2016 om dit beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het slopen van de kern van de bebouwing en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de sloop van de schuur rechts van de woningen en alle andere aanbouwen, stallen en schuren. Hij stelt onder meer:

“... ”

Inzake de lage stallingen links naast het hoevegebouw (dwarse stal en verbindend laag volume), de achterbouwen tegen de achtergevel (alles voorbij de bouwdiepte van 6m),

geldt dat dit allemaal laagwaardige latere toevoegingen zijn die ondertussen ook zwaar onderkomen zijn en dat in deze een sanering wenselijk is. Tegen de afbraak van deze gebouwen, kan geen bezwaar geopperd worden. Naar analogie hiervan is er ook geen bezwaar tegen het verdwijnen van de twee losstaande kleinere gebouwen dieper op het terrein.

Voor wat de schuur betreft vooraan rechts, die getroffen is door de rooilijn, dient gesteld dat deze wel een zekere erfgoedwaarde heeft en bij de historische kern van de hoeve hoort. In de inventaris wordt gewezen op de zandstenen steigergaten, aandaken, vlechtingen in de topgevel enz... Vast te stellen is dat deze schuur wel grote bouwfysische problemen vertoont en door de rooilijn getroffen is. Daarnaast gaat het om een gesloten volume dat vandaag niet meer zijn functie kan vervullen binnen een moderne landbouwbedrijfsvoering en zich moeilijk kan lenen voor andere functies zonder dat aan het gesloten karakter zou geraakt worden. Dit alles afgewogen dient gesteld dat het in stand houden van deze schuur niet kan worden verlangd en de goede ruimtelijke ordening op lange termijn niet ten goede komt.

Inzake de woongedeeltes, zijnde de twee centrale hoevewoningen die werden samengevoegd, met een gevelbreedte van ca. 29m en bouwdiepte van ca. 6m, twee bouwlagen en zadeldak, kan tot de afweging gekomen worden dat deze wel beter behouden blijven. De voorgevel met de zandstenen kruiskozijnen en omlijstingen, teruggaand naar de achttiende eeuw is markant en bepalend voor het straatbeeld op deze plaats. De voorgevel is rijk uitgewerkt. Deze visie wordt ook duidelijk onderschreven door de erfgoeddiensten op Vlaams en gemeentelijk niveau. Het gebouw heeft een historiek als 'afspanning' en de erfgoedwaarde is niet verwaarloosbaar, maar duidelijk afleesbaar. Ook deze delen behoeven een grondige restauratie, maar er rust geen rooilijn op en geen verlies van meerwaarde bij verbouwing.

Het gebouw bevindt zich ook op een plaats die uitbreidingen naar achter toelaat en op het ruim 30 are grote perceelsdeel in woongebied. Dit laat in de toekomst een aangepaste invulling toe waarbinnen het historische gebouw opgewaardeerd wordt. Dit met de opportuniteit om het perceelsdeel in de achteruitbouwstrook (ca. 7 are) benut te houden, zonder dit het straatbeeld schaadt. Hier wegen de economische nadelen voor de aanvrager niet op tegen de cultuurhistorische belangen voor de hele gemeenschap, vertaald in het behoud van historisch patrimonium. Na verwijdering van de schuur zal ook de zichtbaarheid van het pand en de markante aanwezigheid nog vergroten. Hier dient minstens betracht te worden dat bij een sanering van het terrein naar een toekomstbeeld wordt gestreefd waarbinnen dit statige hoofdgebouw een gerechtvaardigde plaats krijgt.

...

Op de hoorzitting van 12 juli 2016 wordt nog een verslag neergelegd van een "bijkomend technisch onderzoek" van de architect van de belanghebbende. De conclusie luidt dat de woningen niet in aanmerking komen voor restauratie en dat de geringe erfgoedwaarde de aanzienlijke kostprijs van slopingswerken en herbouw ten laste van de aanvrager niet verantwoordt.

Op 14 juli 2016 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van het gebouwencomplex. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

...

Onroerend Erfgoed bracht een ongunstig advies uit, maar stelt tegelijk dat een plaatsbezoek zou aangewezen zijn, gezien niet louter op de beweringen van de aanvrager kan worden voortgegaan dat de bouwfysische toestand van het pand slecht zou zijn. De

GER geeft na plaatsbezoek verslag over een afweging inzake het behoud van het hoofdvolume (woning) aan de straat of slechts het behoud van de voorgevel, om toch tot het advies van behoud van het volledige volume over te gaan. Deze wenselijkheid wordt geuit in relatie tot een vervangingsbouw.

Het pand heeft de volgende omschrijving in de inventaris van het Onroerend Erfgoed:

...

Uit de beschrijving komen een aantal belangwekkende gevelelementen naar voor in voor- en zijgevel. Uit een plaatsbezoek blijkt dat de toestand van het pand uit bouwfysisch oogpunt niet goed is. Er zijn scheuren vast te stellen, gaten in het dak en de onderliggende vloeren door langdurige waterinsijpeling. De toestand van de gebouwen is variabel voor wat betreft de hoofdgebouwen en alle latere toevoegingen. Sommige bijgebouwen zijn in een doorgedreven staat van verval. De voorgevel heeft in het verleden een restauratie ondergaan waardoor deze in een betere conditie is. De zij- en achtergevels van de hoofdgebouwen vertonen grotere gebreken en worden mogelijk ten dele gestut door latere aanbousels. In het interieur zijn er geen belangwekkende elementen.

d) De gebouwen zijn getroffen door de rooilijn en de bouwlijn van de Tiensesteenweg. Meerbepaald wordt de schuur rechts langs de woongebouwen getroffen door de rooilijn (op 9.5m uit de as van de weg) en bevindt het hoofdvolume van de woningen zich nagenoeg geheel voor de bouwlijn (op 17.5m). Doordat een deel van de aaneenschakeling van gebouwen zich voor de rooilijn bevindt wordt gangbaar aangenomen dat het hele gebouw getroffen is door de rooilijn.

Artikel 16 van het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen van 8 mei 2009 stelt dat het verboden is om onder meer verbouwingswerken, andere dan stabiliteitswerken, uit te voeren aan een door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, tenzij het gaat om:

- 1° sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de nog niet gerealiseerde rooilijn of de achteruitbouwstrook wordt aangepast;*
- 2° de verbouwing van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap;*
- 3° het aanbrengen van gevelisolatie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter. Indien een nog niet gerealiseerde rooilijn wordt overschreden, dan zal deze bij de latere onteigening aan de gevelisolatie worden aangepast.*

In afwijking van het eerste lid van art. 16 mag een stedenbouwkundige vergunning worden verleend die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'getroffen door de rooilijn' en 'getroffen door een achteruitbouwstrook'. Voor gebouwen die enkel door de achteruitbouwstrook getroffen worden (=strook tussen rooilijn en bouwlijn), worden afwijkingen toegekend zonder een bepaling van meerwaarde. De afwijking wordt doorgaans gegeven wanneer er geen nieuwe elementen ontstaan voor de rooilijn. Uitbreidingen naar achteren blijven dus mogelijk. Voor gebouwen getroffen door de rooilijn kan een vergunning tot verbouwen enkel gepaard gaan met een afwijking die door meerwaarde moet worden gecompenseerd.

Gezien in voorliggend geval de schuur echter een volledig zelfstandig en onafhankelijk functionerend gebouwdeel gaat (dat ook apart afgebroken kan worden) kan verschillend omgesprongen worden met de twee gebouwdelen. Aldus dient geen meerwaarde verbonden te worden aan een afwijking om de woningen (het hoofdvolume) te restaureren. Van de schuur is het wenselijk dat deze verdwijnt in functie van de weg.

e) Art. 4.3.1.§2. 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het vergunningsverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar daarnaast ook beleidsmatige gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° in rekening kan brengen. Onder 4.3.1. §2 1° is ondermeer het cultuurhistorisch aspect opgenomen als een te maken afweging, maar zijn ook de doelstellingen van het art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgenomen. Hierin worden ook de economische en sociale gevolgen vermeld. Een weigering tot afbreken stuurt aan op het behoud en de meer kostelijke aanpak van een restauratie. De gebouwen bevinden zich op een perceelsdeel van ca. 30 are in vol rood woongebied, waarop een druk ligt voor nieuwe dichtere invullingen en een vergroting van de dynamiek. Behalve die twee afwegingen zijn er de doelstellingen die voorde wegbeheerder gelden. Voor de verschillende gebouwdelen kan hierin een verschillende afweging gemaakt worden.

Inzake de lage stallingenlinks naast het hoevegebouw (dwarse stal en verbindend laag volume), de achterbouwen tegen de achtergevel (alles voorbij de bouwdiepte van 6m), geldt dat dit allemaal laagwaardige latere toevoegingen zijn die ondertussen ook zwaar onderkomen zijn en dat in deze een sanering wenselijk is. Tegen de afbraak van deze gebouwen, kan geen bezwaar geopperd worden. Naar analogie hiervan is er ook geen bezwaar tegen het verdwijnen van de twee losstaande kleinere gebouwen dieper op het terrein.

Voor wat de schuur betreft vooraan rechts, die getroffen is door de rooilijn, dient gesteld te worden dat deze wel een zekere erfgoedwaarde heeft en bij de historische kern van de hoeve hoort. In de inventaris wordt gewezen op de zandstenen steigergaten, aandaken, vlechtingen in de topgevel enz... Vast te stellen is dat deze schuur wel grote bouwfysische problemen vertoont en door de rooilijn getroffen is. Daarnaast gaat het om een gesloten volume dat vandaag niet meer functie kan vervullen binnen een moderne landbouwbedrijfsvoering en zich moeilijk kan lenen voor andere functies zonder dat aan het gesloten karakter zou geraakt worden. Dit alles afgewogen dient gesteld te worden dat het in standhouden van deze schuur niet kan worden verlangd en de goede ruimtelijke ordening op lange termijn niet ten goede komt.

Ook inzake de woongedeeltes, zijnde de twee centrale hoevewoningen die werden samengevoegd, met een gevelbreedte van ca. 29m en bouwdiepte van ca. 6m, twee bouwlagen en zadeldak, kan tot de afweging gekomen worden dat het behoud een buitensporige inspanning vergt die niet opweegt tegen de sociaal-economische impact van de verplichting van het behoud en de intrinsieke cultureel-historische waarde van het goed, die toch te herleiden valt tot uitsluitend de voorgevelelementen.

De bouwfysische toestand van het gebouw is te slecht. Er zijn bollingen en grote scheuren in de muren, delen van het dak ontbreken, vloeren zijn ingestort. De toestand leunt aan bij verkrotting en de afbraak van aanhorige gebouwen zal hoogstwaarschijnlijk sowieso tot de vernieling van dit deel leiden wegens het wegvallen van de steun van deze gebouwen. De eerdere restauratie van de voorgevel heeft de stenen van deze gevel ook poreus en kwetsbaar gemaakt. Dit wil zeggen dat een zeer zware inspanning zou moeten geleverd

worden om het betrokken gebouw nog te recupereren, vergelijkbaar voor wat verwacht wordt bij beschermde historische gebouwen. Een dergelijke verbouwing zou veeleer het karakter van een herbouw krijgen, om tot een situatie te komen waarbij een nog steeds weinig oordeelkundige inplanting nabij de straat zou hernomen worden.

Hier kan gesteld worden dat het verhinderen van afbraak, en aldus aansturen op zeer ingrijpende verbouwingswerken niet in verhouding staat tot de waarde die het pand werkelijk heeft en die vooral verhoogd is door het toenmalig gebruik van zandsteen raamomlijstingen in een verder eerder laagwaardig gebouw. Gezien deze vaststellingen kan gesteld worden dat de aanvraag wel zou kunnen geweigerd worden om reden van de wenselijkheid vanuit een ander beleidsveld (art. 4.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), maar hier de cultuurhistorische en maatschappelijke gevolgen van de afbraak niet opwegen tegen de wenselijkheid om een natuurlijke dynamiek in de ontwikkeling, vernieuwing en invulling van de bestaande woongebieden ruimte te geven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

Op grond van artikel 40, §2 DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er uiterst dringende noodzakelijkheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen dat de belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouwencomplex zijn dat het een monumentale hoeve is in traditionele stijl, bestaande uit verschillende losstaande delen en die opklimt tot de 18e eeuw en dat het slopen ervan de erfgoedwaarde onherstelbaar verloren doet gaan. Uit de aanplakking van de mededeling van de bestreden beslissing op 12 augustus 2016 leidt de verzoekende partij af dat de sloopwerken kunnen worden aangevat vanaf 16 september 2016. Ze stelt dat de specifieke aard van de werken, met name het slopen, doet aannemen dat de behandeling en de beslechting van de procedure ten gronde, en zelfs van een reguliere vordering tot schorsing, hun beslag niet zullen hebben gehad voor de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij een maand laat voorbij gaan nadat zij in kennis werd gesteld van de bestreden beslissing en dat indien ze met bekwame spoed een reguliere schorsingsprocedure had ingeleid, niet aannemelijk kan worden gemaakt dat een eventueel schorsingsarrest te laat zou zijn gekomen. Ze stelt daarbij nog dat een schorsingsprocedure bij hoogdringendheid, doch ook deze bij uiterst dringende noodzakelijkheid, op ieder ogenblik kan worden ingeleid vanaf het ogenblik dat het annulatieberoep is ingesteld en dat de bouwwerken dermate omvangrijk zijn dat het indienen van een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid op het ogenblik van de aanvang van de werken vooralsnog de 'vrijwaring' van de woning zal kunnen bewerkstelligen. Ze stelt tenslotte nog dat de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid een schorsingsvoorwaarde is die

afzonderlijk onderzocht moet worden van eventuele onwettigheden die tegen de bestreden beslissing worden aangevoerd.

De belanghebbende gedraagt zich naar de wijsheid van de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §2 DBRC-decreet en artikel 56, §1, 3° en artikel 57, 2° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid impliceert onder meer dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.

De aanvraag beoogt het slopen van een gebouwencomplex. De belanghebbende betwist niet zijn intenties om de sloopwerken aan te vatten, nadat de bestreden beslissing uitvoerbaar wordt, met name na de 36^{ste} dag na de dag van aanplakking. Er wordt evenmin betwist dat de aanplakking is gebeurd op 12 augustus 2016, waardoor de werken kunnen worden aangevat op 17 september 2016. De verzoekende partij heeft de vordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingesteld tijdens de hiervoor vermelde wachttermijn en aldus op een nuttig tijdstip.

De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat de aard van de vergunde werken, met name de sloop van het gebouwencomplex, geen ruimte laat voor de behandeling volgens de gewone schorsingsprocedure. Anders dan de verwerende partij dit ziet, kan ook niet aangenomen worden dat de verzoekende partij de start van de werken op het terrein had moeten afwachten. Het aanvatten van de werken staat immers zo goed als gelijk met het aanvatten van de sloopwerken, die de verzoekende partij precies wenst te voorkomen.

De verzoekende partij overtuigt, in het licht van haar taak als beheerder en beschermer van erfgoed en gezien het voorwerp van de aanvraag is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed, dat de zaak uiterst dringend is.

B. Ernstige middelen – enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.4 iuncto 4.7.16, §1 VCRO, artikel 4.7.21, §1, lid 1 VCRO, artikel 4.7.23, §1, 1e lid VCRO, artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

23.

Het door het agentschap Onroerend Erfgoed verstrekte advies van 12 februari 2016 toont de onwenselijkheid van de aanvraag in het licht van de aanwezige erfgoedwaarden aan.

Een onroerend goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed heeft in beginsel een erfgoedwaarde.

De bestreden beslissing verleent een vergunning voor de sloop van een gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

24.

De beslissing van de vergunningverlenende overheid bevat volgende argumenten waarom wordt geoordeeld dat het bouwkundig erfgoed niet moet worden gevrijwaard:

- *wat de schuur betreft: de vermeende "grote" bouwfysische problemen, het getroffen zijn door de rooilijn en een gesloten volume dat geen functie meer zou kunnen vervullen binnen een moderne landbouwbedrijfsvoering,*

- *wat de woningen betreft: het feit dat het behoud een buitensporige inspanning zou vergen die niet opweegt tegen de sociaal-economische impact van de verplichting van het behoud en de intrinsieke cultureel-historische waarde van het goed die te herleiden valt tot uitsluitend de voorgevelelementen,*

- *verder wat de woningen betreft: de vermeende slechte bouwfysische toestand van het gebouw en het feit dat de cultuurhistorische en maatschappelijke gevolgen van de afbraak niet opwegen tegen de wenselijkheid om een natuurlijke dynamiek in de ontwikkeling, vernieuwing en invulling van de bestaande woongebieden ruimte te geven.*

25.

De voorliggende motivering van de vergunningverlenende overheid kan niet aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling, te meer in het licht van het voorliggend ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dat de gevolgen heeft als omschreven in artikel 4.3.4. VCRO. Hierbij dient eveneens benadrukt te worden dat ook de gemeentelijke erfgoedraad ongunstig adviseerde alsmede de PSA gedeeltelijk, namelijk ongunstig wat de woningen betreft.

26.

Een eigen concrete en afdoende motivering van de erfgoedwaarden waarbij de overwegingen van het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed worden tegengesproken, ontbreekt. Meer nog uit de aangevochten beslissing blijkt dat de vergunningverlenende overheid de erfgoedwaarden erkent.

27.

Gelet op het voorliggend ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed geldt er nochtans een zwaardere motiveringsplicht voor de vergunningverlenende overheid zelfs al

heeft het advies een niet-bindend karakter. De vergunningverlenende overheid moet de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger onderzoeken en beoordelen.

28.

Hierbij dient bijkomend nog gewezen te worden op zowel het ongunstig advies van de gemeentelijke erfgoedraad (zie onderaan p. 3 van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen) en het gedeeltelijk ongunstig verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar waarin het ongunstig advies (wat de PSA betreft gedeeltelijk, namelijk wat de woningen betreft) van het agentschap Onroerend Erfgoed bijgetreden wordt.

29.

De vergunningverlenende overheid heeft haar appreciatiebevoegdheid niet behoorlijk uitgeoefend door de voorliggende onbetwistbare feitelijke gegevens (zijnde de opname omwille van wetenschappelijk onderbouwde argumenten in de inventaris bouwkundig erfgoed door het bevoegde overheidsorgaan en het ongunstig advies van hetzelfde bevoegde overheidsorgaan) niet correct te beoordelen, namelijk door ze zonder afdoende motivering naast zich neer te leggen zodat de bestreden beslissing allerminst in redelijkheid werd genomen.

30.

De motivering van de bestreden beslissing kan, rekening houdend met artikel 4.3.4 VCRO en de motiveringsplicht, in alle redelijkheid niet volstaan als zorgvuldige en afdoende motivering om het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en het erfgoedkarakter van de woning te negeren.

31.

De vergunningverlenende overheid heeft haar appreciatiebevoegdheid dan ook niet behoorlijk uitgeoefend door geen rekening te houden met dit feitelijk gegeven en aldus niet uit te gaan van de juiste feitelijke gegevens bij het nemen van de bestreden beslissing.

32.

Wat de schuur betreft kan nog vermeld worden:

-dat de vermeende grote bouwfysische problemen tegengesproken worden door het agentschap Onroerend Erfgoed in haar advies zonder dat de vergunningverlenende overheid motiveert aan dit (onderdeel van het) advies voorbij te kunnen gaan ; een onafhankelijk en onpartijdig onderzoek terzake ontbreekt,
- voor het stellen van onderhoudswerken is het getroffen zijn door de rooilijn geen beletsel (van enig onteigeningsvoornemen is trouwens geen sprake),
- het is volkomen onbewezen dat de schuur geen functie meer kan vervullen, maar bovenal is dit geen afdoende en concrete motivatie om voorbij te kunnen gaan aan de aanwezige erfgoedwaarde ; enig herbestemmingsonderzoek ontbreekt.

33.

Wat de woningen betreft kan nog vermeld worden:

- het feit dat het behoud een buitensporige inspanning zou vergen (wat trouwens volkomen onbewezen is) is geen argument ter weerlegging van de erfgoedwaarde ; de vraag in hoeverre gebouwen al dan niet erfgoedwaarde hebben en of er moet worden gestreefd naar behoud hangt in beginsel niet af van de financiële draagkracht van de eigenaar (zie laatste alinea op p. 30 van het arrest RvVb van 11 april 2016 in de zaak 1516/RvVb/0441/UDN ; dit argument geldt gelet op deze rechtspraak — zie dezelfde alinea

— ook voor de ongegrondheid van het voornoemde argument inzake functie betreffende de schuur),

- dat de vermeende grote bouwfysische problemen tegengesproken worden door het agentschap Onroerend Erfgoed in haar advies zonder dat de vergunningverlenende overheid motiveert aan dit (onderdeel van het) advies voorbij te kunnen gaan ; een onafhankelijk en onpartijdig onderzoek terzake ontbreekt,

-voorliggende aanvraag betreft louter de sloop zodat zelfs "een" nieuwe invulling niet af te wegen valt tegen de aanwezige erfgoedwaarde ; vermits de vastgestelde inventaris tot doel heeft om het daarin opgenomen bouwkundig erfgoed zoveel mogelijk te vrijwaren mag worden verwacht dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat de vergunningverlenende overheid minstens ook de situatie waarin de woning zou worden behouden op afdoende wijze beoordeelt en niet alleen motiveert vanuit de sloop (zie alinea 3 op p. 31 van het arrest RvVb van 11 april 2016 in de zaak 1516/RvVb/0441/UDN).

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoeker beperkt haar argumentatie door te citeren uit een arrest van uw Raad van 07 juni 2016 genomen in een ander dossier op grond van volkomen andere feitelijke gegevens en omstandigheden en waarbij verzoekster dan nog verwijst naar een in dit arrest van 07 juni 2016 door de leidend ambtenaar geciteerd arrest van 11 april 2016, dat, behoudens vergissing, niet bestaat.

Feit is dat ieder dossier een afzonderlijke beoordeling vereist en dat de leidend ambtenaar uit het loutere feit dat een deel van het gebouwencomplex is opgenomen op een inventaris van bouwkundig erfgoed geenszins vermag af te leiden dat het betrokken pand zou getroffen zijn door een bouwverbod, hetgeen de leidend ambtenaar te deze wel degelijk doet.

Er wordt in het middel immers vooropgesteld dat er quasi niet op een afdoende wijze kan worden gemotiveerd waarom het advies van Onroerend Erfgoed niet dient te worden gevolgd; verzoekster blijkt zelfs hiertoe enkel een “onafhankelijk en onpartijdig onderzoek” te aanvaarden.

Welnu, luidens artikel 4.1.8. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 vormt de opname van een onroerend goed in een vastgestelde inventaris, uitgezonderd als het een eigen werk, daad of activiteit van een administratieve overheid betreft, geen weigeringsgrond voor eender welke vergunning of machtiging.

Verzoekster geeft aan de in het decreet bedoelde inventaris een waarde die het niet heeft.

...

Enige verplichting in deze is dat de vergunningverlenende overheid diende te vragen aan Onroerend Erfgoed, hetgeen het CBS Bierbeek heeft gedaan en ingevolge waarvan Onroerend Erfgoed op 12 februari 2016 ook effectief een advies heeft uitgebracht.

Welnu, uit de te nemen vergunningsbeslissing dient te blijken dat de vergunningverlenende overheid kennis heeft genomen van dit advies en heeft aangetoond hoe ze hiermee rekening heeft gehouden bij het nemen van haar beslissing.

De wettigheidstoetsing omtrent het de toepassing van het Onroerenderfgoeddecreet in voorliggend geval blijft tot deze beoordeling beperkt.

Met betrekking tot dit onderdeel van het middel acht verzoekster de voorschriften van de artikelen 4.3.4. en 4.7.16. §1. VCRO geschonden, zonder echter concreet aan te duiden op welke punten het bestreden besluit voornoemde bepalingen niet zou hebben nageleefd.

...

Welnu, Onroerend Erfgoed acht de afbraak van het geïnventariseerde pand "onwenselijk" in het licht van de doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening.

Buiten een loutere beschrijving van het gebouw (1. de hoeve rechts met woning aan de straat en ten noordoosten een aansluitende langsschuur 2. de hoeve links met woning (die rechts aansluit op de woning van de andere hoeve) en links ervan een poortgebouw dat toegang tot het erf geeft met de stallen ten oosten en een schuin ingeplante schuur ten zuiden.), wordt er in het advies van 12 februari 2016 als motivering voor de erfgoedwaarde van het pand gesteld dat uit de beschrijving die wordt weergegeven zou blijken "dat dit goed weldegelijk erfgoedwaarde bezit, meer bepaald historische en architectuurhistorische waarden, als getuige van de traditionele bouwstijl, typologie en materiaalgebruik uit het verleden. Door de sloop ervan zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan."

Meer toelichting omtrent de historische en architectuurhistorische waarden wordt er door Onroerend Erfgoed niet verstrekt. De vraag is aldus of het advies van Onroerend Erfgoed wel de motiveringstoets kan doorstaan.

Waar de verzoekende partij in het middel opzichts het besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant van 14 juli 2016 een schending van de formele motiveringsplicht aanhaalt, dient vastgesteld dat dit onderdeel feitelijke grondslag mist: immers, er wordt in het vergunningsbesluit uitdrukkelijk verwezen naar het advies van Onroerend Erfgoed van 12 februari 2016; meer zelfs, de volledige omschrijving in de inventaris wordt letterlijk opgenomen.

Evenzeer dient vastgesteld dat in het vergunningsbesluit uitvoerig veel aandacht wordt besteed aan het standpunt van Onroerend Erfgoed, zodanig dat niet ernstig kan worden voorgehouden dat er niet op een zorgvuldig wijze werd beslist en dat ook de materiële motiveringsplicht werd nageleefd.

...

Ook met betrekking tot de in het middel aangehaalde schending van artikel 4.7.21., §1 en 4.7.23., §1 VCRO dient gesteld dat wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, zij niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, of alle aspecten van uitgebrachte adviezen te weerleggen, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord.

Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.

...

Welnu, in het bestreden besluit wordt hieromtrent op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning en dit ondanks het negatief advies van Onroerend Erfgoed en dit op grond van het verslag van de PSA.

Waar de PSA in haar verslag nog tot de conclusie komt dat enerzijds de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning voor wat betreft de sloop van de kern van de bebouwing, zijnde de twee samengevoegde woningen met twee bouwlagen en zadeldak en anderzijds de aanvraag wel in aanmerking komt voor vergunning voor wat betreft de schuur rechts van de woningen nabij de straat en alle andere aanbouwen, stallen en schuren, wordt in het bestreden besluit uitdrukkelijk gemotiveerd om welke redenen deze conclusie met

betrekking tot de weigering voor de twee samengevoegde woningen niet kan worden aanvaard.

Anders dan Onroerend Erfgoed die enkel akkoord gaan met de afbraak van de zuidelijk op het perceel gelegen kippenstal en stal meent de PSA aldus dat alle gebouwen kunnen worden afgebroken met uitzondering van de twee samengevoegde woningen met twee bouwlagen en zadeldak om redenen die aansluiten bij de overwegingen in het vergunningsbesluit, met name omdat de schuur aan de straat is getroffen door de rooilijn en maar kan worden gerestaureerd mits een eventuele afwijking van de rooilijn en afstand van meerwaarde, wat gezien de slechte bouwfysische toestand een buitenproportionele verwachting is.

Verder meent de PSA dat de schuur zich door zijn gesloten opbouw moeilijk leent voor een nieuwe functie en dat de overige bijgebouwen die allen van latere datum zijn geen intrinsieke waarde hebben.

Met betrekking tot het 'hoofdgebouw' verschillen de PSA en de deputatie van mening, doch juist op dit punt dient er een afweging te gebeuren tussen de voordelen en de nadelen van het behoud van de gebouwen; waar in het verslag wordt geponeerd dat de economische nadelen voor de aanvrager niet opwegen tegen de cultuurhistorische belangen van de gemeenschap, vertaald in het behoud van het historisch patrimonium, wordt in het vergunningsbesluit eveneens uitgaande van de niet betwiste premisse van de slechte bouwfysische toestand van het hoofdgebouw (bollingen en grote scheuren in de muren, delen van het dak ontbreken, vloeren zijn ingestort) geoordeeld dat de cultuurhistorische en maatschappelijke gevolgen van de afbraak niet opwegen tegen de wenselijkheid om een natuurlijke dynamiek in de ontwikkeling, vernieuwing en invulling van de bestaande woongebieden te geven. Er is immers op voornoemde plaats die gelegen is in vol rood woongebied nood aan nieuwe dichtere invullingen en een vergroting van de dynamiek. Een verbod tot afbraak, en aldus de impliciete verplichting tot restauratie, louter omdat het betrokken pand op de inventaris werd opgenomen, zou een manifeste schending inhouden van het proportionaliteitsbeginsel waarbij het eventuele voordeel dat kan worden gehaald uit een volledige restauratie voor de gemeenschap niet in verhouding staat tot het nadeel dat de aanvrager dient te ondergaan.

Immers, de vaststellingen in het besluit met betrekking tot de slechte fysische staat van de gevoegde woningen, wordt door niemand betwist; alleen meent Onroerend Erfgoed dat ongeacht de staat waarin het pand zich bevindt het dient te worden gerestaureerd. Deze eis is echter in de gegeven omstandigheden, gelet op de slechte bouwkundige toestand van het pand dat in feite volkomen verkrot is, onredelijk.

Hoe dan ook is het niet de taak van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch van Onroerend Erfgoed om in deze een afweging van belangen te maken, doch dit behoort tot de taak en van de beslissende overheid, i.c. de verwerende partij die in alle redelijkheid de mening is toegedaan dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning om redenen zoals duidelijk uiteengezet in het vergunningsbesluit.

Hierbij dient herhaald dat de formele motiveringsplicht onder meer tot doel heeft om belanghebbenden een zodanig inzicht te geven in de motieven van die beslissing zodat zij in staat zijn terdege te oordelen of het zin heeft zich tegen die beslissing te verweren met de middelen die het recht hen verschaft. Aan die vereiste is voldaan. De eisen van de formele motiveringsplicht reiken echter niet zover dat de motieven van een beslissing moeten gemotiveerd worden.

In de mate dat de verzoekende partij nog stelt dat de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing als aspect van goede ruimtelijke ordening, bij de beoordeling van de aanvraag diende te worden betrokken, is hiervoor reeds vastgesteld dat de deputatie van Vlaams-Brabant ruime aandacht heeft besteed aan dit aspect. De verzoekende partij toont niet aan

dat de motieven in de bestreden beslissing aangaande dit aspect foutief zijn of kennelijk onredelijk².

De in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen werden hierbij geenszins geschonden. Het middel mist feitelijke grondslag en dient als ongegrond te worden afgewezen.

...

De belanghebbende stelt:

“..."

Anders dan verzoeker beweert, wordt de bestreden beslissing wel degelijk uitdrukkelijk en afdoende gemotiveerd, ook in het licht van het ongunstige advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en het deels ongunstige advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. (hierna afgekort PSA).

...

Daar vermeldt de deputatie uitdrukkelijk en afdoende de motieven waarom de woongedeeltes, zijnde de twee centrale hoevewoningen die werden samengevoegd toch mogen worden gesloopt, m.n. gelet op de slechte bouwfysische toestand van het gebouw ("Er zijn bollingen en grote scheuren in de muren, delen van het dak ontbreken, vloeren zijn ingestort"), en de wanverhouding tussen het verhinderen van de afbraak met aansturen op zeer ingrijpende verbouwingswerken en de werkelijke waarde die het pand heeft.

De deputatie heeft hierbij acht geslagen op de stedenbouwkundige aanvraag zoals die tijdens de hoorzitting nog eens werd toegelicht en verduidelijkt, o.a. aan de hand van fotomateriaal en een nota van de architect die gelet op het verslag van de PSA bijkomend technisch onderzoek heeft uitgevoerd naar de gevolgen van de sloop van de schuur rechts, de stallen links en de aanbouwen tegen de achtergevel, ten aanzien van het de woongedeeltes die volgens de PSA zouden moeten worden behouden.

De architect heeft hierbij opmetingen gedaan waarin de afwijkingen van het voorgevelvlak ten opzichte van het schietlood in kaart worden gebracht (STUK 2).

Ook die opmetingen maken deel uit van het administratief dossier.

Verzoeker die nochtans in de mogelijkheid verkeerde om het administratief dossier te raadplegen bij de opmaak van zijn verzoekschrift voor Uw Raad, spreekt in het verzoekschrift die opmetingen niet tegen.

Hij beperkt zich ertoe "de vermeende grote bouwfysische problemen" tegen te spreken, doch zonder verdere motivering, tenzij de overweging dat onafhankelijk en onpartijdig onderzoek zou ontbreken.

Het onderzoek naar de stabiliteit en de bouwfysische toestand behoort nochtans in eerste instantie tot de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning - wat hij dus ook heeft gedaan -, waarna het aan de administratieve overheid die dat onderzoek in twijfel wil trekken, behoort om een eigen onderzoek hier tegenover te stellen.

Welnu, het college van burgemeester en schepenen en de deputatie trekken de bevindingen van de architect niet in twijfel.

De verzoekende partij daarentegen wel, doch zij laat na om zelfs maar een begin van bewijs bij te brengen die die bevindingen zouden kunnen weerleggen.

De verzoekende partij mag dan wel beweren dat de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel schendt doordat zij zogenaamd de opname in de inventaris bouwkundig erfgoed op basis van wetenschappelijk onderbouwde argumenten en het nochtans niet bindende advies van het agentschap Onroerend Erfgoed niet correct zou hebben beoordeeld, uit bovenstaande vaststellingen blijkt dat de verzoekende partij zelf heeft nagelaten om het dossier correct te beoordelen, m.n. door op geen enkel ogenblik

een plaatsbezoek te hebben besteed en door te hebben nagelaten om enige vaststelling te doen over de bouwfysische toestand en de stabiliteit van de gebouwen.

Anders dan het agentschap Onroerend Erfgoed hebben 2 leden van de gemeentelijke Erfgoedraad blijkbaar wel een plaatsbezoek aan de gebouwen besteed, doch zij geraken het niet eens over de bouwfysische toestand.

...

Kortom, de instanties die tegen de aanvraag van de heer Seldeslachts zijn gekant, laten na om een eenduidige uitspraak te doen over de bouwfysische toestand. Eerder integendeel bevestigt de gemeentelijke Erfgoedraad de slechte bouwfysische toestand, zonder dat verzoeker de gemeentelijke Erfgoedraad hierin tegenspreekt.

Voor het overige slaat de deputatie wel degelijk acht op artikel 4.3.4 VCRO door te motiveren dat de cultuurhistorische en maatschappelijke gevolgen van de afbraak niet opwegen tegen de wenselijkheid om een natuurlijke dynamiek in de ontwikkeling, vernieuwing en invulling van de bestaande woongebieden ruimte te geven.

De verzoekende partij verwijst nog naar Uw arrest nr. RvVb/UDN/1516/1062 van 6 mei 2016 waarin de schorsing werd bevolen van de tenuitvoerlegging van eveneens een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een gebouw dat in de inventaris van bouwkundig erfgoed is opgenomen, doch er kan geen enkele parallel worden getrokken. In de aldaar bestreden beslissing beperkte de deputatie van de provincie Limburg zich ertoe te vermelden dat de PSA een andersluidend advies heeft verleend en dat de deputatie zich voor het overige aansluit bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen, zelfs zonder die beslissing aan te hechten, terwijl de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant zeer uitvoerig heeft gemotiveerd waarom er mag worden gesloopt, enerzijds door aan te sluiten bij de motieven die PSA heeft

gegeven om de vergunning te verlenen voor de sloop van de schuur rechts, stallingen en alle andere bijgebouwen, anderzijds door op pagina 6 uitvoerig en inhoudelijk te motiveren waarom er van het advies van de PSA (en ook van het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed) wordt afgeweken voor wat betreft de twee samengevoegde woningen. Verzoeker verwijst ook nog naar het arrest van 11 april 2016 in de zaak 1516/RvVb/0441/UDN, maar belanghebbende vindt dat arrest niet terug op de website van Uw Raad. Obscuri libelli.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing beoogt het slopen van een gebouwencomplex dat is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

In de beschrijvende nota gevoegd bij de aanvraag worden redenen aangegeven voor het slopen van het gebouwencomplex. Er wordt onder meer gesteld dat een ruim gedeelte van ondermaatse kwaliteit is, dat er vocht- en waterproblemen zijn, dat de vloeren vetuus zijn en daken versleten, dat hetgeen is beschreven in de inventaris niet uniek is of van belang voor de omgeving en dat de erfgoedwaarde dusdanig beperkt is dat dit het behoud van het goed niet kan verantwoorden.

De aanvraag wordt door het college van burgemeester en schepenen ter advies voorgelegd én aan Erfgoed Vlaams-Brabant én aan de gemeentelijke erfgoedraad. Beide instanties, die kunnen beschouwd worden als deskundig ter zake, adviseren ongunstig.

In het advies van Erfgoed Vlaams-Brabant wordt ingegaan op de beschrijvende nota bij de aanvraag waarin de sloop gemotiveerd wordt "enerzijds vanuit gebrek aan erfgoedwaarde van de

gebouwen en anderzijds vanuit hun slechte toestand". Er wordt op gewezen dat het gebouwencomplex wel degelijk erfgoedwaarde heeft, meer bepaald historische en architectuurhistorische waarde. Er wordt bovendien gesteld dat in de aanvraag niet wordt aangetoond dat de staat van het gebouw zodanig zou zijn dat renovatie onmogelijk is, dat een aantal opgesomde gebreken geen reden zijn tot sloop, dat de aanvraag te weinig informatie bevat en dat een plaatsbezoek is aangewezen.

Uit dit advies blijkt dat de redenen tot sloop opgesomd in de beschrijvende nota gevoegd bij de aanvraag hetzij niet overtuigend, hetzij niet controleerbaar zijn en alleszins onjuist zijn aangaande de (gerelativeerde) erfgoedwaarde.

De gemeentelijke erfgoedraad heeft het gebouwencomplex "zowel binnen als buiten bezocht op 13 februari 2016 samen met de eigenaars en de architect". Er wordt onder meer aangegeven dat de binnenzijde van de gebouwen aan de straat nog grotendeels bemeubeld is. Er wordt verder ingegaan op de historische waarde van het pand en gesteld dat er "in de bijzonder mooie voorgevel drie bouwfases op zicht herkenbaar (zijn)". De conclusie na het plaatsbezoek is dat "op basis van de beschikbare informatie" de totale sloop van de gebouwen ongunstig wordt geadviseerd.

Uit dit advies blijkt dat de gemeentelijke erfgoedraad na een plaatsbezoek, en derhalve na ter plaatse nazicht van de bouwfysische toestand van het gebouwencomplex, de sloop ongunstig adviseert omwille van de erfgoedwaarde.

2.

Uit het voorgaande blijkt dat twee deskundige instanties de erfgoedwaarde bevestigen van het voorwerp van de aanvraag en geen verantwoording zien voor de sloop ervan.

De verwerende partij die, zoals blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald in de feiten uiteenzetting, in de bestreden beslissing andersluidend oordeelt, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

3.

Op het eerste gezicht kan uit het geheel van de overwegingen in de bestreden beslissing worden afgeleid dat de verwerende partij, om de bestreden vergunning te verlenen, op doorslaggevende wijze uitgaat van de geringe erfgoedwaarde van de gebouwen. Voor de schuur wordt nog aangenomen dat "deze wel een zekere erfgoedwaarde heeft", doch de waarde van de hoeve woningen valt volgens de verwerende partij "te herleiden (...) tot uitsluitend de voorgevelelementen" en de waarde ervan is "vooral verhoogd (...) door het toevallig gebruik van zandsteen raamomlijstingen in een verder eerder laagwaardig gebouw".

Het zonder meer minimaliseren van de erfgoedwaarde van een gebouwencomplex, dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en waarvan de erfgoedwaarde naar aanleiding van de betrokken aanvraag bevestigd wordt door twee deskundige instanties, kan op het eerste gezicht geen deugdelijk motief vormen voor het verlenen van een sloopvergunning. Het voormeld uitgangspunt tast op het eerste gezicht ook de deugdelijkheid aan van de overwegingen in de bestreden beslissing waarbij een afweging wordt gemaakt tussen de (geringe) erfgoedwaarde van de gebouwen en de bouwfysische toestand van de gebouwen. Hetzelfde geldt voor de overweging dat de wenselijkheid van het behoud niet opweegt tegen de wenselijkheid "om een natuurlijke dynamiek in de ontwikkeling, vernieuwing en invulling van de bestaande woongebieden ruimte te geven".

Het is bovendien op het eerste gezicht niet duidelijk waarop de verwerende partij zich precies steunt om, anders dan de gemeentelijke erfgoedraad, tot de conclusie te komen dat de bouwfysische toestand van de gebouwen dusdanig slecht is, dat het behoud een “buitensporige inspanning vergt” en dat een “verbouwing veeleer het karakter van een herbouw (zou) krijgen”. Vooreerst dient vastgesteld worden dat de gemeentelijke erfgoedraad, die de bouwfysische toestand ter plaatste heeft kunnen vaststellen, op het eerste gezicht blijkbaar tot een andere conclusie komt aangezien wordt geadviseerd tot behoud van de gebouwen. Bovendien bevat het administratief dossier geen gegevens of stukken over de passussen die hiervoor werden aangehaald, met name het vergen van een buitensporige inspanning en het feit dat een verbouwing veeleer het karakter van een herbouw zou krijgen. Het blijkt derhalve op het eerste gezicht niet op welk onderzoek de verwerende partij steunt om het behoud van de gebouwen, in tegenstelling tot deskundige instanties, niet haalbaar te achten in het licht van de bouwfysische toestand ervan.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2016, waarbij aan de belanghebbende de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning, schuur en kippenstal op de percelen gelegen te 3360 Bierbeek, Tiensesteenweg 286, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nrs. 267f en 267g.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 september 2016 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ