

Aan: Kabinet van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

Seven – 6^{de} verdieping

Koning Albert II laan 7, 1210 Sint-Joost-ten-Node

België

Geachte mevrouw minister Zuhail Demir,

Sinds 1 januari 2023 werd de vergunningsvrije sloop uitgebreid, waardoor veel meer types gebouwen en erfgoed onder de mogelijke toepassing ervan vallen. Gezien het om losstaande gebouwen gaat, is a priori het jonge modernistische erfgoed bedreigd. Erfgoed dat nog quasi niet geïnventariseerd werd, laat staan geëvalueerd voor een eventuele bescherming als monument. Enkele recente voorbeelden onder meer in Zemst tonen aan dat dat het niet eenvoudig is om aan deze uitdagingen tegemoet te komen. De problematiek werd diepgaand onderzocht en in kaart gebracht door Gorduna vzw (de vereniging van Vlaamse restauratiearchitecten) en het NOE (de vereniging van Vlaamse intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten (IOED's) en Onroerenderfgoedgemeenten (OEG's)). Dit heeft ons aangezet tot het schrijven van deze brief, waarvan ook een gelijkaardig exemplaar aan het kabinet van Matthias Diependaele, minister voor onder andere Onroerend Erfgoed, werd bezorgd.

De vergunningsvrije sloop van gebouwen is problematisch gezien een voorafgaande toetsing van de erfgoedwaarden niet mogelijk is. De door ons bestudeerde voorbeelden duiden ook aan dat de uitbreiding van de vergunningsvrije sloop - de ontharding in Vlaanderen versnellen - haar doel voorbij schiet. Lokale omgevingsambtenaren en erfgoeddiensten zijn omwille van deze regel niet in staat om de verhardingsgraad voor en na de werken in te schatten. Vaak leidt dit toch nog tot extra verharding op hetzelfde perceel.

Om een correcte afweging van het jonge bouwkundige erfgoed mogelijk te maken, is een spoedige aanpassing of schrapping van de vergunningsvrije sloop nodig. Omwille van deze regelgeving is het voor het lokale niveau, waar sinds enkele jaren het zwaartepunt van het Vlaamse Erfgoedbeleid ligt, niet evident om kort op de bal te spelen. In de bijgaande nota verduidelijken we ons standpunt verder. We willen u vragen als wij op korte termijn met uw kabinet of met een delegatie van uw kabinet en dat van minister

Diependaele zouden kunnen samenzitten om deze problematiek verder toe te lichten. Is het mogelijk om hierover in de loop van februari een overleg in te plannen?

Met vriendelijke groet,

Namens Gorduna,

Rutger Steenmeijer
Voorzitter

Dries Vanhove
Secretaris

Namens het NOE

Inge Baetens
Voorzitter

Netwerk Onroerend Erfgoed (NOE) verenigt de IOED's en Onroerend Erfgoedgemeenten in Vlaanderen

Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddiensten IOED Berg en Nete | IOED Bosland | IOED Brugge en Ommeland | IOED CO7 | IOED Cultuurregio Pajottenland & Zennevallei | IOED De Merode | IOED Denderland | IOED Erfgoed Brabantse Kouters | IOED Erfgoed Noorderkempen | IOED Erfgoed Voorkempen | IOED Erfpunt | IOED Haspengouw West | IOED Hydra | IOED IGEMO | IOED Kempen en Maasland | IOED Meetjesland | IOED Land van Nete en Aa | IOED Lage Kempen | IOED Leiedal | IOED Leie Schelde | IOED Oost-Haspengouw & Voeren | IOED Polderrand | IOED PORTIVA | IOED RADAR | IOED Rupelstreek | IOED Schelde-Durme | IOED Stuifzand | IOED Viersprong | IOED Vlaamse Ardennen | IOED WinAr | IOED Zuid-Hageland | IOED Zuidrand

Onroerend Erfgoedgemeenten Baarle-Hertog | Beernem | Beerse | Bekkevoort | Bilzen | Brugge | Gent | Haacht | Holsbeek | Kasterlee | Keerbergen | Koksijde | Kontich | Leuven | Oud-Turnhout | Riemst | Rijkevorsel | Roeselare | Rotselaar | Tremelo | Turnhout | Voeren | Vosselaar | Zonnebeke

Gorduna vzw verenigt de architecten die professioneel actief zijn in de conservatie en de restauratie van gebouwd erfgoed in Vlaanderen en Brussel

Philip Baelus - ARAT | Karel Beeck - Architecten Beeck & Hermans | Sofie Beyen - Studio Roma | Evy Bouwen - BWN | Karel Breda - Karel Breda architectenbureau | Wouter Callebaut - Wouter Callebaut architecten | Stijn Cools - aNNo architecten | Benoît Delaey - Benoît Delaey conservatiearchitecten | Alex Demeyere - Demeyere J&A | Jan de Moffarts - ALTSTADT | Philippe Depotter - Bressers architectenbureau | Maarten Dobbelaere - Maarten Dobbelaere architectenbureau | Robin Engels, penningmeester - Origin Architecture & Engineering | Thomas Feyen - Karuur architecten | Mieke Goegebuer - B-juxta | Anne Grolé - Patine Architecten | Elfi Hermans - Architecten Beeck & Hermans | Michel Janssen - Architectenbureau Michel Janssen | Jochen Ketels - Árter Architects | Sylvie Lamsens - B-juxta | Kurt Loomans - Erfgoed & Visie | Rudi Mertens - MAAT_WERK architecten | Veerle Nys - Architect Veerle Nys | Sabine Okkerse - Sabine Okkerse architectenbureau | Barbara Pecheur - Origin Architecture & Engineering | Stefanie Reyskens - Steenmeijer Architecten | Thomas Serck - Architectenbureau Serck | Rutger Steenmeijer, voorzitter - Steenmeijer Architecten | Geert Teirlinck - Altran | Stijn Thomas - Team van Meer Architecten & co | Sarah Vaelen - Studio Roma | Nele Vancaeyseele - aNNo architecten | Barbara Van der Wee - Barbara Van der Wee Architects | Mark Vanhecke - Architectenbureau Vanhecke & Suls | Dries Vanhove, secretaris - Dries Vanhove architectenbureau | Sara Van Rompaey - E² ARC | Isolde Verhulst - Perspectiv architecten | Sébastien Vermeersch - LMS Vermeersch | Edith Vermeiren - Erfgoed & Visie | Philippe Vierin - noAarchitecten | Laura Wagemans - Architectuur Depot

contact

NOE : Inge Baetens, voorzitter - inge.baetens@erfpunt.be – 049605 397 25

p.a. Erfpunt - Regentiestraat 63, 9100 Sint-Niklaas

Gorduna vzw : Dries Vanhove, secretaris - info@gorduna.be - 0495.234.278

p.a. Kleine Pieter Potstraat 21, 2000 Antwerpen

Aan: Kabinet van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Seven – 7^{de} verdieping

Koning Albert II laan 7, 1210 Sint-Joost-ten-Node

België

Geachte heer minister Matthias Diependaele,

Sinds 1 januari 2023 werd de vergunningsvrije sloop uitgebreid, waardoor veel meer types gebouwen en erfgoed onder de mogelijke toepassing ervan vallen. Gezien het om losstaande gebouwen gaat, is a priori het jonge modernistische erfgoed bedreigd. Erfgoed dat nog quasi niet geïnventariseerd werd, laat staan geëvalueerd voor een eventuele bescherming als monument. Enkele recente voorbeelden onder meer in Zemst tonen aan dat dat het niet eenvoudig is om aan deze uitdagingen tegemoet te komen. De problematiek werd diepgaand onderzocht en in kaart gebracht door Gorduna vzw (de vereniging van Vlaamse restauratiearchitecten) en het NOE (de vereniging van Vlaamse intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten (IOED's) en Onroerenderfgoedgemeenten (OEG's)). Dit heeft ons aangezet tot het schrijven van deze brief, waarvan ook een gelijkaardig exemplaar aan het kabinet van Zuhail Demir, minister voor onder andere Omgeving, werd bezorgd.

De vergunningsvrije sloop van gebouwen is problematisch gezien een voorafgaande toetsing van de erfgoedwaarden niet mogelijk is. De door ons bestudeerde voorbeelden duiden ook aan dat de uitbreiding van de vergunningsvrije sloop - de ontharding in Vlaanderen versnellen - haar doel voorbij schiet. Lokale omgevingsambtenaren en erfgoeddiensten zijn omwille van deze regel niet in staat om de verhardingsgraad voor en na de werken in te schatten. Vaak leidt dit toch nog tot extra verharding op hetzelfde perceel.

Om een correcte afweging van het jonge bouwkundige erfgoed mogelijk te maken, is een spoedige aanpassing of schrapping van de vergunningsvrije sloop nodig. Omwille van deze regelgeving is het voor het lokale niveau, waar sinds enkele jaren het zwaartepunt van het Vlaamse Erfgoedbeleid ligt, niet evident om kort op de bal te spelen. In de bijgaande nota verduidelijken we ons standpunt verder. We willen u vragen als wij op korte termijn met uw kabinet of met een delegatie van uw kabinet en dat van minister

Demir zouden kunnen samenzitten om deze problematiek verder toe te lichten. Is het mogelijk om hierover in de loop van februari een overleg in te plannen?

Met vriendelijke groet,

Namens Gorduna,

Rutger Steenmeijer
Voorzitter

Dries Vanhove
Secretaris

Namens het NOE

Inge Baetens
Voorzitter

Netwerk Onroerend Erfgoed (NOE) verenigt de IOED's en Onroerend Erfgoedgemeenten in Vlaanderen

Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddiensten IOED Berg en Nete | IOED Bosland | IOED Brugge en Ommeland | IOED CO7 | IOED Cultuurregio Pajottenland & Zennevallei | IOED De Merode | IOED Denderland | IOED Erfgoed Brabantse Kouters | IOED Erfgoed Noorderkempen | IOED Erfgoed Voorkempen | IOED Erfpunt | IOED Haspengouw West | IOED Hydra | IOED IGEMO | IOED Kempen en Maasland | IOED Meetjesland | IOED Land van Nete en Aa | IOED Lage Kempen | IOED Leiedal | IOED Leie Schelde | IOED Oost-Haspengouw & Voeren | IOED Polderrand | IOED PORTIVA | IOED RADAR | IOED Rupelstreek | IOED Schelde-Durme | IOED Stuifzand | IOED Viersprong | IOED Vlaamse Ardennen | IOED WinAr | IOED Zuid-Hageland | IOED Zuidrand

Onroerend Erfgoedgemeenten Baarle-Hertog | Beernem | Beerse | Bekkevoort | Bilzen | Brugge | Gent | Haacht | Holsbeek | Kasterlee | Keerbergen | Koksijde | Kontich | Leuven | Oud-Turnhout | Riemst | Rijkevorsel | Roeselare | Rotselaar | Tremelo | Turnhout | Voeren | Vosselaar | Zonnebeke

Gorduna vzw verenigt de architecten die professioneel actief zijn in de conservatie en de restauratie van gebouwd erfgoed in Vlaanderen en Brussel

Philip Baelus - ARAT | Karel Beecq - Architecten Beecq & Hermans | Sofie Beyen - Studio Roma | Evy Bouwen - BWN | Karel Breda - Karel Breda architectenbureau | Wouter Callebaut - Wouter Callebaut architecten | Stijn Cools - aNNo architecten | Benoît Delaey - Benoît Delaey conservatiearchitecten | Alex Demeyere - Demeyere J&A | Jan de Moffarts - ALTSTADT | Philippe Depotter - Bressers architectenbureau | Maarten Dobbelaere - Maarten Dobbelaere architectenbureau | Robin Engels, penningmeester - Origin Architecture & Engineering | Thomas Feyen - Karuur architecten | Mieke Goegebuer - B-juxta | Anne Gorlé - Patine Architecten | Elfi Hermans - Architecten Beecq & Hermans | Michel Janssen - Architectenbureau Michel Janssen | Jochen Ketels - Árter Architects | Sylvie Lamsens - B-juxta | Kurt Loomans - Erfgoed & Visie | Rudi Mertens - MAAT_WERK architecten | Veerle Nys - Architect Veerle Nys | Sabine Okkerse - Sabine Okkerse architectenbureau | Barbara Pecheur - Origin Architecture & Engineering | Stefanie Reyskens - Steenmeijer Architecten | Thomas Serck - Architectenbureau Serck | Rutger Steenmeijer, voorzitter - Steenmeijer Architecten | Geert Teirlinck - Altran | Stijn Thomas - Team van Meer Architecten & co | Sarah Vaelen - Studio Roma | Nele Vancaeyseele - aNNo architecten | Barbara Van der Wee - Barbara Van der Wee Architects | Mark Vanhecke - Architectenbureau Vanhecke & Suls | Dries Vanhove, secretaris - Dries Vanhove architectenbureau | Sara Van Rompaey - E² ARC | Isolde Verhulst - Perspectiv architecten | Sébastien Vermeersch - LMS Vermeersch | Edith Vermeiren - Erfgoed & Visie | Philippe Vierin - noAarchitecten | Laura Wagemans - Architectuur Depot

contact

NOE : Inge Baetens, voorzitter - inge.baetens@erfpunt.be – 0496 53 97 25

p.a. Erfpunt - Regentiestraat 63, 9100 Sint-Niklaas

Gorduna vzw : Dries Vanhove, secretaris - info@gorduna.be - 0495.234.278

p.a. Kleine Pieter Potstraat 21, 2000 Antwerpen

Nota aan de kabinetten van ministers Demir en Diependaele, aangaande de vergunningsvrije sloop van vrijstaande gezinswoningen – 19/12/2023

Deze nota vertolkt de gezamenlijke positie van Netwerk Onroerend Erfgoed (NOE)¹ en Gorduna vzw.^{2 3} In deze nota wordt de problematiek geschetst, gevolgd door een juridische analyse van het gewijzigde artikel uit 2023. Tot slot schetsen we een aantal tekortkomingen in de huidige Onroerenderfgoedregulering en uit de praktijk van de huidige manier van werken op lokaal niveau, die het behoud van het naoorlogse erfgoed bemoeilijken.

Vergunningsvrije sloop in het vrijstellingsbesluit 2010 - problematiek

In 2010 werd in het vrijstellingsbesluit⁴ de sloop van een categorie bouwwerken vrijgesteld als volgt.

Artikel 13.2

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies, op voorwaarde dat aan al de volgende vereisten voldaan is :

1° het betreft geen kleine elementen en constructies, geïsoleerd of deel uitmakend van een geheel, die van belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde hebben, als referentie dienen voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdragen tot het gevoel van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren, zoals fontein, kiosken, pompen, putten, kruisen, calvaries, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnepalen, hekkens, omheiningmuren, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, oranje- en prielen, ijskelders;

2° het betreft geen gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld met toepassing van artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed;

3° de grondoppervlakte bedraagt minder dan 100 vierkante meter.

In de regulering is duidelijk dat men zich heeft bekommerd om zo ruim mogelijk gebouwen van deze vrijstelling te kunnen uitsluiten die een erfgoedwaarde of andere historische, esthetische of emotionele waarde hebben. De gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn sowieso uitgesloten. Slechts vrijstaande gebouwen⁵ tot maximaal een bebouwde grondoppervlakte van 100 m² vallen onder de vrijstelling.

Toch wordt lid 1° van het artikel problematisch bevonden. De exacte intenties van de regelgever hiermee zijn niet af te leiden uit de parlementaire voorbereidingen. Wel is duidelijk dat de uitgebreide lijst van voorbeelden niet limitatief is bedoeld.

In het advies van de Raad van State worden deze voorwaarden en begrippen bestempeld als 'erg vaag en kunnen bijgevolg aanleiding geven tot verschillende beoordelingen'⁶. De

¹ De feitelijke vereniging van de onroerend erfgoedgemeenten en de intergemeentelijke onroerend erfgoeddiensten.

² De sectororganisatie van de architecten die professioneel actief zijn in de conservatie en de restauratie van gebouwd erfgoed in Vlaanderen en Brussel.

³ De nota werd mede onderbouwd aan de hand van een doorlichting van Yannick Grauwels en Nisrine El Massoudi van Caluwaerts-Uytterhoeven advocaten dd. 23.10.2023.

⁴ *Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.*

⁵ Onder motivatie dat de sloop van niet-vrijstaande gebouwen impact kan hebben op de stabiliteit van te behouden gebouwen.

⁶ Advies van de eerste kamer van de Raad van State, afdeling Wetgeving, ingevolge adviesverzoek op 12 april 2010 door de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport

tekst wordt niet meer aangepast. Dit lid 1° zou dus blijvend voor interpretatiemogelijkheden open staan.

Deze problematiek wordt ook behandeld in een onderzoek van de doelmatigheid van de rechtsgevolgen van vastgestelde inventarissen onroerend erfgoed, in opdracht van het Agentschap Onroerend Erfgoed⁷. Ook hier wordt het standpunt ingenomen dat deze bepalingen ‘compleet onduidelijk en voor interpretatie vatbaar’ zijn. De vergunningverlenende overheid kan, met deze bepaling in het achterhoofd, sloop al dan niet weigeren. In meer kan de vergunningverlenende overheid ook de sloop van een al dan niet vastgesteld onroerend goed met erfgoedwaarde weigeren, indien het behoud ervan vanuit cultuurhistorisch oogpunt, nodig is als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening⁸. Voor zover het onderzoek staat voor het standpunt van het Agentschap Onroerend Erfgoed, is het oordeel dat art. 13.2, 1° van het vrijstellingsbesluit ruim opgevat dient te worden.

Een ruime interpretatie en een verplichte afweging *in concreto* van artikel 13.2 van het vrijstellingsbesluit blijkt ook uit één van de weinige precedënten in de rechtspraak⁹.

Wat nog meer problematisch is als de uiteenlopende interpretatiemogelijkheden – en tot nog toe niet onderkend – betreft uiteraard het feit dat de goede ruimtelijke ordening of de voorwaarden van art. 13.2, lid 1° van het vrijstellingsbesluit slechts kunnen onderzocht worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Dit terwijl het vrijstellingsbesluit in geen enkele procedure van vergunning of melding hiervoor voorziet. In dit kader is een voorafgaande afweging van de vergunningverlenende overheid de facto onmogelijk, noch is er geen enkele vorm van openbaar onderzoek of beroep door derden mogelijk. Er is in deze regelgeving geen voorzorgsbeginsel ingebouwd. De toetsing (e.g. in rechtsgeding) is slechts ex post mogelijk, wanneer het erfgoed al afgebroken is. Dit zal allicht ook mee een reden zijn waarom er zeer weinig gerechtelijke precedënten zijn.

⁷ Wim RASSCHAERT, Karel VERBESTEL, Lindsay DEDRIE, Marc MARTENS, Jan SCHREURS, Sofie BEYEN, Nomie DESCHUYTENEER, Sylvie VAN DAMME, Filip DESCAMPS, *Analyse van de doelmatigheid van de rechtsgevolgen van vastgestelde inventarissen onroerend erfgoed*, Onderzoeksrapport Agentschap Onroerend Erfgoed 193, 2021, p. 111 e.v.

⁸ Er wordt gewezen op Artikel 4.3.1, §1, 1e lid, 1° VCRO dat bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: ‘het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4

⁹ Er werden vooralsnog slechts twee uitspraken gevonden, in eerste aanleg en in beroep m.b.t. het aspect “historische waarde”. Het Hof van beroep te Gent stelt in haar arrest nr. N-20170608-2 (2016/NT/912) m.b.t. een niet geïnventariseerde/niet beschermde bunker d.d. 8 juni 2017 het volgende:

“... De beklagde kan niet worden gevolgd in zijn stelling dat de sloop van de bunker vrijgesteld was van stedenbouwkundige vergunning omdat voldaan was aan de voorwaarden van artikel 13.2 van het Besluit van 16 juli 2010 van de Vlaamse regering tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (ook genoemd “het Vrijstellingsbesluit”). (...)

De bunker was zonder enige mogelijke twijfel een constructie met historische waarde: de bunker is ten aanzien als een herkenningsteken van een merkwaardige gebeurtenis in het verleden. De beklagde kon weten, en wist volgens het hof op het ogenblik van de afbraak ook daadwerkelijk, dat de bunker dateerde uit Wereldoorlog I en, gelet op de aanwezigheid in de gemeente Evergem en omliggende gemeenten van andere bunkers, deel uitmaakte van een militaire verdedigingslinie. Over het begrip ‘historische waarde’ kan in de concrete omstandigheden geen rechtsonzekerheid bestaan. Het feit dat de bunker was onttrokken aan het straatbeeld, wat overigens door de beklagde zelf gebeurde, noch het feit dat deze door beplanting overwoekerd was, noch de bewering dat jarenlang niemand zich bekommerde over het lot van de bunker ontnam deze constructie haar historische waarde.

Uit geen enkele bepaling volgt ook dat een constructie met historische waarde moet beschermd of geïnventariseerd zijn als onroerend erfgoed om niet zonder stedenbouwkundige vergunning te mogen worden afgebroken.

Noch de vaststelling dat verschillende andere bunkers in de omgeving reeds waren afgebroken, noch de beweerdte onduidelijke beleidslijn van het gemeentebestuur van Evergem wat betreft bunkers die deel uitmaken van de Hollandstelling, welke onduidelijke beleidslijn volgens het hof niet blijkt uit de door de beklagde overgelegde documenten nu het kennelijk niet volkomen dezelfde toestanden betrof, liet toe dat de beklagde er mocht van uitgaan dat er van een historische waarde van de bunker op zijn perceel geen sprake was. ...

De bunker mocht derhalve niet bij toepassing van artikel 13.2.1° van het Vrijstellingsbesluit zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning worden afgebroken.

Uitbreiding van de vergunningsvrije sloop in 2023

In gevolge een wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering¹⁰ is met ingang van 01.01.2023 het lid 3° van art. 13.2 van het vrijstellingsbesluit vervangen als volgt :

3° het betreft geen afbraak van gebouwen waarvan het totale bouwvolume groter is dan 1000 kubieke meter voor alle niet-residentiële gebouwen, of groter dan 5000 kubieke meter voor alle in hoofdzaak residentiële gebouwen, met uitzondering van eengezinswoningen;

4° het betreft geen afbraak in het kader van infrastructuurwerken waarvan het volume groter is dan 250 kubieke meter.

Lid 1° en 2° bleven ongewijzigd. Met de problematiek over de onmogelijkheid van toetsing en de mogelijke interpretaties van lid 1° als hierboven ongewijzigd, wordt de vergunningsvrije sloop nu mogelijk voor volledige eengezinswoningen, meergezinswoningen tot 5000 m³ en niet residentiële gebouwen tot 1000 m³.

Uit de nota van de regelgever¹¹ blijkt dat deze verruiming van het vrijstellingsbesluit is ingesteld met het volgende doel *‘op die manier worden alle ruimtelijke hindernissen om over te gaan tot ontharding weggenomen.’* De oppervlaktecriteria worden opgetrokken tot de norm waarvoor een slooppopvolgingsplan verplicht is (VLAREMA art. 4.3.3, §1, eerste lid).

Hierdoor komt sindsdien een enorm groot deel van het gebouwd areaal in Vlaanderen – met potentiële erfgoedwaarde – in aanmerking voor vergunningsvrije sloop. Noch uit de nota van de regelgever, noch uit het advies van de Raad van State, wordt verwezen naar mogelijke effecten voor het niet vastgestelde bouwkundige erfgoed, waaruit minstens mag afgeleid worden dat deze effecten niet werden onderzocht. Mogelijks werd het lid 1° van het art. 13.2 als afdoende beschouwd.

Drie recente voorbeelden, die uitgebreid in de media zijn geweest, tonen aan dat de uitbreiding van het vrijstellingsbesluit problematisch is en een hele andere categorie van gebouwen met erfgoedpotentieel hieronder vallen.

De voorbeelden tonen ook dat de toepassing van de uitzondering op het vrijstellingsbesluit onder lid 1° van art. 13.2 voor lokale besturen heel moeilijk is - i.c. de omgevingsvergunning hierom verplicht stellen - laat staan dat de sloop omwille van erfgoedwaarden geweigerd kan worden.

1. Villa Vaeck in Zemst (Hofstade)¹² – modernistische villa van 1956 naar ontwerp van Roger De Winter. Voor de sloop wordt een vergunning aangevraagd en door gemeente Zemst toegekend. Tegen de vergunning worden diverse beroepen aangetekend bij de Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant. In het besluit van de Deputatie wordt het beroep zonder voorwerp gecatalogeerd, waarbij wordt gesteld dat voor de sloop geen vergunning had moeten worden aangevraagd¹³. Niettemin lijkt de erfgoedwaarde van de woning voldoende vast

¹⁰ Besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 tot wijziging van diverse besluiten die verband houden met de watertoets en de informatieverplichting uit artikel 1.3.1.1 en 1.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (B.S. 20.12.2022)

¹¹ Nota aan de Vlaamse Regering document VR 2002 2511 DOC.1289/1.

¹² De Standaard artikels 30.03.2023 en 02.05.2023, opiniestuk Koen Van Synghel 05.04.2023. VRT News, artikels 18.03.2023 16.06.2023, Ring TV reportages 3.04.2023, 30.04.2023 en 16.06.2023 artikels 3.05.2023, 14.06.2023 en 28.06.2023, Het Nieuwsblad artikels 29.03.2023, 3.05.2023 en 27.06.2023, Gazet Van Antwerpen, artikels 29.03.2023, 3.04.2023, 29.04.2023, 2.05.2023, 12.05.2023, 13.06.2023, 15.06.2023, 27.06.2023, Het Laatste Nieuws, o.m. artikel 12.06.2023, De Morgen o.m. artikel 2.05.2023, ...

¹³ Verslag van de provinciale omgevingsambtenaar dd. 31.05.2023 met kenmerk '2023-0205-BEP-OND-01-verslag POA' en Besluit van de Deputatie van Vlaams-Brabant dd. 15.06.2023 met kenmerk 'RMT-VGN-2023-0205-BEP-DEP-01'. Beide als bijlage aan deze nota gehecht.

te staan¹⁴. Hoewel aan de uitspraak van de Deputatie normaliter geen precedentwaarde zou mogen worden gehecht, zou ze door lokale vergunningverleners toch als gezaghebbend kunnen worden beschouwd (zie casus 2. hierna) of kunnen eigenaars zich gesterkt voelen door de ruime bevestiging van deze interpretatie in de media. Daarom bespreken we enkele problemen met betrekking tot het besluit van de Deputatie hierna.

2. Woning Indegracht in Zemst (Elewijt)¹⁵ – modernistische villa van 1958 naar ontwerp van Lucien Engels. Hoewel de sloop werd goedgekeurd in een omgevingsvergunning verwijst de burgemeester expliciet naar het vrijstellingsbesluit als motivatie¹⁶. Nochtans lijkt de opname van de woning in de monografie en oeuvercatalogus van architect Lucien Engels voldoende staving voor de erfgoedwaarde¹⁷.

3. Villa Malpertuis in Afsnee¹⁸ – villa met historische waarde omwille van thuis van expressionistische schilders als Frits Van den Berghe en Gust De Smet. Ondanks twee weigeringen van stad Gent van de sloop omwille van die reden, zet de eigenaar een vergunningsvrije sloop in, in toepassing van de uitbreiding van het vrijstellingsbesluit¹⁹.

Uit het feit dat deze drie voorbeelden uitgebreid in de pers zijn geweest en het voorwerp uitmaakten van protesten vanwege erfgoedverenigingen, uitgebreid aan bod zijn gekomen op de sociale media – met zelfs een petitie voor de woning Vaeck – blijkt alleszins dat er geen consensus is bij de publieke opinie dat de sloop van dergelijke gebouwen vergunningsvrij zou mogen zijn. Is het niet zo dat *ratio legis*, de ruimtelijke ordening en de samenstelling van gebouwen vergunningsplichtig is, en dat de uitzonderingen hierop – meldingen en vrijstellingen – dienen te stoelen op algemeen aanvaarde principes? Voor bedoeld artikel in het vrijstellingsprincipe kan gesteld worden dat het principe niet (meer) algemeen wordt aanvaard.

Zoals blijkt uit de drie geciteerde voorbeelden, schiet bovendien de verruiming van het vrijstellingsbesluit haar doel volledig voorbij, i.c. de ontharding in Vlaanderen versnellen. In alle de gevallen is het de bedoeling of minstens mogelijk, (al dan niet) met een afzonderlijke vergunningsvraag, grotere nieuwe gebouwen op te trekken. Een mogelijkheid waar de nota aan de Vlaamse regering, horend bij de wijziging van het besluit in 2023, ook expliciet naar verwijst, doch niet aanraadt omdat er mogelijkheden kunnen wegvallen om nog (dezelfde) constructies of verhardingen vergund te krijgen²⁰. Het moge duidelijk zijn dat dit voor de geciteerde voorbeelden niet het geval is, gezien ze in woongebied gelegen zijn.

Gezien het mogelijke gewicht van de interpretatie van de provinciale omgevingsambtenaar en bevestiging hiervan in de uitspraak van de Deputatie van

¹⁴ Naar aanleiding van de sloopvergunning weidt Docomomo – vereniging gespecialiseerd in het modernistisch gebouwd erfgoed – een [monografische pagina](#) aan dit gebouw. Tegen de vergunning wordt omwille van de erfgoedwaarden een ontvankelijk beroep ingediend door A&D 50 vzw onder leiding van prof. dr. Mil De Kooning en door Gorduna vzw.

¹⁵ Ring TV reportage 2.08.2023 en artikel 12.08.2023. Gazet van Antwerpen, artikel 10.08.2023. Het nieuwsblad, artikels 10.08.2023 en 11.08.2023. Het Laatste Nieuws, artikel 10.08.2023. VRT News, artikel 10.08.2023, ...

¹⁶ [Reportage Ring TV van 2.08.2023..](#)

¹⁷ Mil DE KOONING, Geert BEKAERT, *Lucien Engels. Architectuur, Kunst, Design*, Gent, 2009, p.74.

¹⁸ Onder meer : De Standaard, artikels 11.04.2023, 19.04.2023, 13.09.2023 en 14.09.2023 en opiniestuk Sara Debroey 15.04.2023.

¹⁹ [Artikel De Standaard 13.09.2023.](#)

²⁰ De nota stipuleert vervolgens echter : *Er dient wel te worden opgemerkt dat wanneer het de bedoeling is van de initiatiefnemer om te ontharden om nadien een nieuwe constructie op te trekken op dezelfde plaats of bv. een bestaande verharding te vervangen door een waterdoorlatende verharding, de afbraak of de ontharding beter wordt voorzien binnen het vergunningentrajec van de nieuwe constructie of verharding. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de vrijstelling en de constructie wordt weggenomen of onthard, kan men immers later niet meer verwijzen naar het eerder bestaan van een constructie of verharding. Bv. voor bepaalde zonevreemde constructies gelden er duidelijke voorwaarden ten aanzien van bestaande volumes, constructies of verhardingen. Hetzelfde geldt wanneer er bv. specifieke lasten worden opgelegd in functie van de realisatie van een nieuwe constructie.*

Vlaams Brabant omtrent de sloop van Villa Vaeck, wensen we hier nog even in te gaan op de problematiek van deze interpretatie. Het volgende advies luidt over lid 1° van artikel 13.2 van het vrijstellingsbesluit (en vermits Villa Vaeck niet onder lid 2° valt): *“De in het artikel opgenomen lijst met voorbeelden van kleine elementen of constructies geven duidelijk aan dat hiermee geen woningen maar klein bouwkundig erfgoed wordt bedoeld. Het omschrijft slechts elementen of constructies, geen gebouwen. Woningen zijn grotere bouwkundige objecten. Vermoedelijk zijn de uitzonderingen met betrekking tot die kleine elementen in het besluit opgenomen omdat ze, anders dan waardevolle woningen, doorgaans niet worden opgenomen op de inventaris.”* En dus : *“De sloop van vrijstaande eengezinswoningen is sinds 1 januari 2023 dus steeds vrijgesteld van vergunning, ongeacht het volume.”*

Deze interpretatie dat het lid 1° van het artikel 13.2 van het vrijstellingsbesluit niet van toepassing kan zijn op woningen, omdat dit grotere constructies zijn, is onjuist om de volgende redenen :

- zoals hoger aangetoond was het art. 13.2 van het vrijstellingsbesluit in oorsprong (2010) ook slechts bedoeld voor kleine elementen of constructies en werd het uitgebreid (2023) zonder aandacht om ook lid 1° in die zin mee aan te passen;
- de uitspraak lijkt het gevolg van een semantische interpretatie van ‘kleine elementen of constructies’, terwijl dit ondergeschikt is aan de (toetsing van) de opgesomde waarden;
- de uitspraak houdt geen rekening met het niet limitatief karakter van de opsomming, zoals blijkt uit de originele intentie van het artikel (2010) en de precedentes in de rechtspraak.

Problematisch is bijkomend dat een hogere overheid deze interpretatie opdringt aan een lagere overheid.

Hiaten in de vastgestelde inventaris onroerend erfgoed

In het licht van de mogelijke of onmogelijke – en in ieder geval facultatieve – toepassing van lid 1° van art. 13.2 van het vrijstellingsbesluit cf. hierboven, wint lid 2° ervan aan belang: het voorkomen van het gebouw op de vastgestelde inventaris onroerend erfgoed.

De eerste vaststelling in 2009 is gebaseerd op inventariswerk van vele decennia, met een sterke evolutie van de inzichten. Verder dan een summier controle van de data (en beperkt tot vraag: bestaat het erfgoedpand nog of niet?) kwam het niet; de inventarissen werden met andere woorden niet voorafgaand geactualiseerd. Er is een groot verschil tussen de meest recente inventarissen van de jaren 2000, waarbij vrij compleet en tot vrij recent werd geïnventariseerd, en de oudste inventarissen van de jaren 1970, waarbij zelfs het 19de-eeuws bouwkundig erfgoed amper waard geacht werd om opgenomen te worden, laat staan het 19de- en 20ste-eeuws industrieel erfgoed of het toen pas gebouwde naoorlogs modernistische erfgoed.

De inventaris van het bouwkundig erfgoed is voor het Vlaamse grondgebied heeft als gevolg van de veranderingen in de tijd een compleet ongelijke wetenschappelijke waarde. Een inventaris hoort een evoluerend wetenschappelijk document te zijn, dat een beleidsvoorbereidende functie heeft voor alle bestuursniveaus, en mag als momentopname - waar meer als drie opeenvolgende decennia worden overspannen -

niet worden aangewend als ijkpunt voor rechtsgevolgen. Hoger aangehaalde voorbeelden tonen aan dat bijvoorbeeld modernistische woningen, die door specialisten erkend worden als architecturaal waardevol, niet in de inventaris voorkomen, en dit is lang niet de enige lacune.

De inventaris van de hierboven vermelde gemeente Zemst dateert van 1975, wat haar en gemeentes die in hetzelfde geval verkeren, eerder zeer omzichtig zou moeten maken in verband met de toetsing van de erfgoedwaarden van gebouwen waarvan de sloop wordt aangevraagd.

Problematiek met betrekking tot de actualisatie van inventarisatie en het voeren van een gedragen erfgoedbeleid

De inventarisatie van het onroerend erfgoed is sinds het in voege komen van het onroerend erfgoeddecreet in 2015 een bevoegdheid die bij de lokale besturen, i.c. Onroerend Erfgoedgemeenten en IOED's gelegd wordt.

Sinds 2023 kan elk lokaal bestuur, na een onboardingprocedure, toegang krijgen tot de Vlaamse inventaris van het onroerend erfgoed en daar rechtstreeks nieuwe panden aan toevoegen. Op zich is dit een goede zaak, maar het vaststellen van die inventaris – waarbij er rechtsgevolgen aan gekoppeld worden, is enkel voorzien voor erkende Onroerend Erfgoedgemeenten. De Vlaamse overheid (Agentschap Onroerend Erfgoed) zal zelf geen vaststellingen meer doen. Dit is in het licht van de problematiek van deze nota – de vergunningsvrije sloop – een probleem. Het aantal erkende Onroerend Erfgoedgemeenten is op heden vrij beperkt, en bovendien is maar eens om de drie jaar een instapmogelijkheid voor erkenning voorzien.

Het instrument van de erkende Onroenderfgoedgemeente is daarenboven vooral bedoeld voor grotere centrum- en kunststeden. Voor kleine gemeenten is de omvang van de subsidie vrij beperkt (€10.000/jaar) waardoor de bijhorende grote werklast (rapportering en andere taken als handhaving,...) niet haalbaar is. Nog geen enkel lokaal bestuur (i.c. Onroerend Erfgoedgemeente) heeft al een vaststellingsprocedure doorlopen, waardoor het op dit moment onduidelijk is hoeveel werklast dit met zich meebrengt, en welke de te volgen procedures zijn.

Door de bevoegdheden en taken voor het lokale niveau te versnipperen (OEG, gemeenten aangesloten bij een IOED en andere gemeenten), evolueert het Vlaamse erfgoedbeleid naar een juridisch lappendeken, op verschillende snelheden en zonder een overkoepelende visie. Bovendien kan erfgoed op verschillende manieren in lokale regelgeving worden verankerd, bijvoorbeeld in RUP's en (Erfgoed)verordeningen. Om een sloop van een niet-vastgestelde gezinswoning te vermijden, lijkt een vaststelling echter de enige oplossing te zijn. Het ontbreken van een performante inventaris op Vlaams niveau van het bouwkundig erfgoed in de genoemde categorieën van het naoorlogs erfgoed, het industrieel erfgoed, enz., maakt het ook bijzonder moeilijk om daaromtrent tot een gedragen visie te komen omtrent de bescherming ervan als monument.

Nochtans dient dringend werk gemaakt van een thematisch onderzoek naar en bescherming van onder meer het naoorlogs modernistisch bouwkundig erfgoed. Zoals ons inziens minstens de twee geciteerde voorbeelden uit Zemst aantonen. Het naoorlogse erfgoed beschermen werd recent voorgedragen als een beleidsprioriteit voor de volgende legislatuur. Om deze beleidsprioriteit volledig uit te kunnen voeren, zou er een gebiedsdekkende thematische inventarisatieronden moeten plaatsvinden.

Pas hierna kan er een selectie worden voorgedragen voor bescherming. Het overige erfgoed zou een juridisch statuut kunnen krijgen na een thematische vaststelling, getrokken en uitgevoerd door het agentschap Onroerend Erfgoed. Aangezien dit beschermingsthema sterk ondersteund werd door de lokale overheden, is de bereidwilligheid om hier met de Vlaamse IOED's en Onroerenderfgoedgemeenten aan de slag te gaan, groot.

Besluit

De voorwaarden voor de vergunningsvrije sloop in het vrijstellingsbesluit, en a fortiori de uitbreiding ervan in 2023, zijn problematisch voor het behoud van het bouwkundig erfgoed in Vlaanderen.

Los van de intenties van de Vlaamse Regering om ook niet vastgesteld bouwkundig erfgoed hiervan uit te sluiten, staat de bepaling onder lid 1° te veel open voor interpretatie. Ook het voorzorgsbeginsel is geschonden, gezien de toetsing van de erfgoedwaarden maar mogelijk is na sloop en na verlies van de erfgoedwaarden. Bovendien lijkt de regelgeving zelf haar doel voorbij te schieten, aangezien lokale besturen niet kunnen nagaan of een volgend bouwproject effectief minder verharding bevat als het voorgaande. Veel lokale besturen vragen immers een voorstel tot vervanging om een sloopvergunning mee te kunnen beoordelen. Een dringende aanpassing van deze regelgeving is nodig.

Hetzij dient een toetsing van de erfgoedwaarden te gebeuren voorafgaand aan het kunnen invoeren van deze voorwaarden. In het licht van een sloop zonder vorm van procedure lijkt dit niet mogelijk te zijn, en het instellen van nieuwe procedures lijkt niet aangewezen. Hetzij dient het artikel met betrekking tot de vergunningsvrije sloop integraal uit de regelgeving te worden geschrapt.

Verder is er verhoogde aandacht nodig voor specifieke categorieën bedreigd erfgoed, waaronder naoorlogs modernistisch erfgoed. Lokale overheden dienen dringend werk te maken van de actualisatie van de inventaris bouwkundig erfgoed en hiaten aan te vullen. Het is een taak voor de Vlaamse Overheid om de lokale overheden hierin te sensibiliseren en tot voorzichtigheid aan te manen bij het verlenen van sloopvergunningen. Deze categorieën bouwkundig erfgoed verdienen ook bijkomende aandacht op Vlaams niveau, zodat de gebouwen beschermd worden die dit waard zijn.

Dit is dringend nodig, aangezien heel wat van deze gebouwen met sloop bedreigd worden, door onder meer steeds strengere energienormen. Zowel de Vlaamse IOED's als Gorduna zijn er echter van overtuigd dat een passend restauratie- of renovatiedossier zowel de erfgoedwaarden van het gebouw als het klimaat en goede kunnen komen. Vaak is een sloop en heropbouw immers veel klimaatonvriendelijker dan een goede renovatie.²¹

²¹ Bronnen te over, bijvoorbeeld:

<https://nextcity.org/urbanist-news/we-cant-build-our-way-to-net-zero>

<https://www.moelven.com/news/news-archive2/2020/demolition-will-not-save-the-climate/>

<https://www.itv.com/news/2020-02-26/reuse-rather-than-demolish-buildings-to-help-tackle-climate-change-urges-report>

Vragen naar: Tom Cornelissen
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Ons kenmerk: 2023-0205-BEP-OND-01-verslag POA
Dossierkenmerk: 2023-0205-BEP-OND-01
Projectnummer OMV: OMV_2023002286



**VLAAMS-
BRABANT**

VERSLAG VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR

BETREFT:

Het beroep 2023-0205-BEP-BS-01 ingediend door Ken Dupont, Kanunnik Peetersstraat 80 bus a, 2600 Antwerpen, derde.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-02 ingediend door Gerlin Heestermans, Vriendschapstraat 35, 9040 Gent namens Toerist Modernist VZW, procesbekwame vereniging.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-03 ingediend door Benoit Delaey, Westmeers 86, 8000 Brugge, derde.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-04 ingediend door Dries Vanhove, Krombekeplein 9, 8972 Poperinge namens Gorduna VZW, procesbekwame vereniging.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-05 ingediend door Emiel De Kooning, Lange Nieuwstraat 29, 2800 Mechelen namens A & D 50 VZW, procesbekwame vereniging.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-06 ingediend door Paul De Winter, Oude Oppemstraat 27, 1861 Meise, derde.

De beroepen worden ingesteld tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zemst van 20 februari 2023, verleend aan Anne-Gaelle Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Catherine Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Guy Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Sophie Collin, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Valerie Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst voor het slopen van een woning, gelegen Vaardijk 47, 1981 Zemst.

1. Wetgeving en reglementering

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2023-0205-BEP-BS-01 werd ingediend op 28 maart 2023 en op 17 april 2023 niet ontvankelijk verklaard.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-02 werd ingediend op 28 maart 2023 en op 17 april 2023 niet ontvankelijk verklaard.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-03 werd ingediend op 29 maart 2023 en op 17 april 2023 niet ontvankelijk verklaard.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-04 werd ingediend op 02 april 2023 en op 17 april 2023 volledig en ontvankelijk verklaard.



Het beroep 2023-0205-BEP-BS-05 werd ingediend op 01 april 2023 en op 17 april 2023 volledig en ontvankelijk verklaard.

Het beroep 2023-0205-BEP-BS-06 werd ingediend op 04 april 2023 en op 17 april 2023 niet ontvankelijk verklaard.

3. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 20 februari 2023 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- de te slopen woning werd onbewoonbaar verklaard op 22 januari 2023. Er is al geruime tijd sprake van leegstand en verkrotting. De sloop komt de omgeving ten goede;
- het pand is te diep achter de rooilijn ingeplant en stemt zich niet af op de omgeving;
- de aanvraag is in overeenstemming met het Natuurdecreet;
- het pand is niet opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en bijgevolg is er geen erfgoedtoets noodzakelijk;
- sinds 1 januari 2023 is de sloop van vrijstaande eengezinswoningen vrijgesteld van vergunning in het geval het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en geen klein element of constructie van volkskundig, historisch of esthetische waarde met bijzonder belang voor de kwaliteit van de omgeving betreft. Ook de aanwezige verhardingen kunnen weggenomen worden zonder vergunning.

Aan deze vergunning werden geen specifieke voorwaarden verbonden.

De beroepsindieners komen in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- het betreft een belangrijk architecturaal en architectuurhistorisch vroeg werk van gerenommeerd architect Roger De Winter. Het pand werd opgenomen in publicaties over bijzondere modernistische architectuur. Het betreft een meesterlijke synthese van vorm, materiaal, plantypologie, constructie, verhoudingen, lijnvoering, ruimtelijke beleving en tactiele ervaring. Deze architecturale kwaliteiten worden in de afgeleverde vergunning niet in overweging genomen;
- de gemeente stelt dat een erfgoedtoets niet van toepassing is omdat het pand niet werd opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Naoorlogse panden werden bij de opmaak van de inventaris niet in overweging genomen. De gemeente actualiseerde de lokale inventaris van het bouwkundig erfgoed in tussentijd niet. Het Agentschap Onroerend Erfgoed moet onderzoeken of de woning beschermd moet worden.
- ook het interieur heeft belangrijke architecturale kwaliteiten met grotendeels behouden oorspronkelijke modernistische interieurs, ontworpen door de architect;
- een slechte inplanting van het pand ten opzichte van de overige woningen aan de Vaartdijk is geen valabel argument omdat deze woning allicht van vroegere datum is. De inplanting, band met landschap en verhevenheid verhogen de architecturale en architectuurhistorische waarde;
- het pand voldoet niet aan de huidige EPC-normen, maar dat geldt voor elke woning die werd gebouwd voor de invoering van de vandaag vereisten energieprestaties. Een dergelijke woning kan perfect gerestaureerd en herbestemd worden. Financiële overwegingen mogen hierbij niet in acht worden genomen;
- de mogelijke sloop kent grote weerklank bij experts en een breed cultuurminnend publiek. Het pand is een cultuurhistorische troef voor de gemeente Zemst.

4. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in Hofstade, deelgemeente van Zemst, langs de Vaartdijk, die parallel loopt aan het Kanaal Leuven-Dijle. De bebouwing langs de Vaartdijk wordt hier gekenmerkt door een variatie aan gekoppelde, halfopen en vrijstaande eengezinswoningen, veelal bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak. Zowel links als rechts van het goed staat een vrijstaande eengezinswoning met zadeldak.

Aan de straatzijde is het perceel circa 27,00 m breed. De diepte van het perceel varieert tussen circa 70,00 m en 79,70 m. Het perceel wordt grotendeels omgeven door een haag en



gekenmerkt door een groene inrichting met struiken en hoogstammige bomen, voornamelijk in de voorbouwstrook en de zuidelijke zone van de achtertuin. Rechts achteraan staat op circa 16,40 m van de achterste perceelsgrens en 2,70 m van de zijdelingse perceelsgrens een garage van 9,50 m bij 5,30 m. Dit vrijstaand bijgebouw kan worden bereikt via een verharde oprit met een breedte van 3,00 m. Een zijpad geeft toegang tot een vrijstaande eengezinswoning centraal op het perceel. Het pand is gekend onder de naam 'Woning Vaeck' van architect Roger De Winter uit 1956.

De schuine inplanting van de woning, op circa 26,00 m van de as van de weg, wijkt af van de dichter bij de straat opgetrokken panden in de directe omgeving. Het betreft een gebouw een gevelbreedte van circa 12,70 m en bouwdiepte van 8,50 m. De woning heeft twee bouwlagen en een lessenaarsdak dat afhelt naar de voorgevel. De woning heeft de opbouw van een bel-etagewoning en wordt gekenmerkt door een opvallende betonstructuur die het overkragend woongedeelte op de eerste verdieping draagt. De gevels van deze bovenverdieping zijn bekleed met houten planchetten. Diverse onderdelen van deze betonstructuur kregen in latere periode een blauwe accentkleur.

De benedenverdieping meet ongeveer 8,00 bij 9,00 m en bestaat uit een garage met poort in de voorgevel en een inkomhal met een oppervlakte van circa 72,00 m². De voornaamste woonruimtes bevinden zich op de eerste verdieping. De bovenverdieping is zowel aan de oost-, west- als zuidzijde sterk uitkragend en heeft hierdoor een ruimere oppervlakte van ongeveer 110,00 m². De onderliggende overdekte ruimtes zijn voorzien van een tegelverharding. De achtergevel en linker zijgevel zijn voorzien van een doorlopend uitkragend betonterras met balustrade.

De sloopwerken werden intussen reeds aangevat maar op 2 mei 2023 stilgelegd door de gemeente Zemst.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag is louter stedenbouwkundig en beoogt het slopen van een vrijstaande eengezinswoning. De sloop wordt voorzien met het oog op de latere bouw van een woning met gewijzigde inplanting op het perceel. De bestaande vrijstaande garage blijft behouden. De aanwezige septische put wordt verwijderd. Het maaiveld wordt ter hoogte van de te slopen woning hersteld tot oorspronkelijk niveau.

5. Historiek

Volgende vergunning is gekend:

Historiek	Omschrijving
CBS Zemst Ref. nr.: BE/2/0093/1962) Datum: 21 november 1962	vergunning voor het bouwen van een garage

6. Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Zemst	17 mei 2023	gunstig
De Vlaamse Waterweg	17 mei 2023	gunstig

7. Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Emiel De Kooning	beroepsindiener, namens A & D 50 VZW

8. Bespreking

a) Planologische toets



Het goed maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling. Het is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP 14 Zonevreemde woningen', definitief vastgesteld/goedgekeurd door de deputatie op 7 maart 2013. De voorschriften van het gRUP zijn niet van toepassing op de voorliggende aanvraag gezien het goed volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen is in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is bijgevolg van toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

b) Handelingen vrijgesteld van een omgevingsvergunning

Artikel 13.2 van het Vrijstellingenbesluit bepaalt dat er sinds 1 januari 2023 geen omgevingsvergunning vereist is voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- het betreft geen klein element of constructie, geïsoleerd of deel uitmakend van een geheel dat belang heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde heeft, als referentie dient voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdraagt tot het gevoel van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren;
- het betreft geen gebouw of constructie opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- het betreft geen afbraak van een bouwvolume groter dan 1.000 m³ voor niet-residentiële gebouwen of groter dan 5.000 m³ voor in hoofdzaak residentiële gebouwen, met uitzondering van eengezinswoningen;
- het betreft geen afbraak in het kader van infrastructuurwerken waarvan het volume groter is dan 250 m³.

De uitbreiding van wat zonder vergunning kan worden afgebroken is bedoeld om ontharding te stimuleren.

De sloop van vrijstaande eengezinswoningen is sinds 1 januari 2023 dus steeds vrijgesteld van vergunning, ongeacht het volume. Aangezien het pand niet is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vastgesteld met toepassing van artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, valt het niet onder de uitzonderingsbepalingen die de sloop zonder vergunning kunnen verhinderen.

De in het artikel opgenomen lijst met voorbeelden van kleine elementen of constructies geven duidelijk aan dat hiermee geen woningen maar klein bouwkundig erfgoed wordt bedoeld. Het omschrijft slechts elementen of constructies, geen gebouwen. Woningen zijn grotere bouwkundige objecten. Vermoedelijk zijn de uitzonderingen met betrekking tot die kleine elementen in het besluit opgenomen omdat ze, anders dan waardevolle woningen, doorgaans niet worden opgenomen op de inventaris.

Er moet worden geconcludeerd dat de vergunningsaanvraag zonder voorwerp is omdat de sloop van een vrijstaande woning die niet is opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed niet vergunningsplichtig is.

c) Beroepsargumenten

De woning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, ondanks haar duidelijke erfgoedwaarde. Deze erfgoedwaarde blijkt ook uit de gefundeerde argumentatie die is opgenomen in de beroepschriften.

Aangezien de afbraak echter mogelijk is zonder voorafgaande vergunning, is er geen ruimte meer voor een beoordeling van de feitelijke waarden van het gebouw. Het Vrijstellingenbesluit heeft de beoordeling of een afbraak al dan niet aanvaardbaar is enkelvoudig gekoppeld aan de opname in de inventaris. Dit kan worden betreurd daar de opmaak van deze inventaris verschillende snelheden, nauwkeurigheden en focus kende. De inventarisatie van het bouwkundig erfgoed in Vlaams-Brabant bevat nog steeds hiaten, zeker voor wat betreft het naoorlogse patrimonium.



Conclusie

De aanvraag is zonder voorwerp om volgende redenen:

- de afbraak van een niet als bouwkundig erfgoed vastgestelde vrijstaande eengezinswoning is sinds 1 januari 2023 vrijgesteld van vergunning;
- woning Vaeck werd ondanks haar erfgoedwaarden nooit opgenomen op de inventaris en vastgesteld als waardevol bouwkundig erfgoed.

Advies

1. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Anne-Gaelle Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Catherine Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Guy Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Sophie Collin, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Valerie Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst inzake het slopen van een woning, gelegen Vaartdijk 47, 1981 Zemst, kadastraal bekend: Zemst: afdeling 2, sectie A, 0042/00F000 (capakey: 23034A0042/00F000) zonder voorwerp te verklaren.

Leuven, 31 mei 2023

Luitje Afschrift
provinciale omgevingsambtenaar



Vragen naar: Tom Cornelissen
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-VGN-2023-0205-BEP-DEP-01
Projectnummer OMV: OMV_2023002286



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT VAN 15 juni 2023

BETREFT:

Het beroep 2023-0205-BEP-BS-01 ingediend door Ken Dupont, Kanunnik Peetersstraat 80 bus a, 2600 Antwerpen, derde.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-02 ingediend door Gerlin Heestermans, Vriendschapstraat 35, 9040 Gent namens Toerist Modernist VZW, procesbekwame vereniging.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-03 ingediend door Benoit Delaey, Westmeers 86, 8000 Brugge, derde.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-04 ingediend door Dries Vanhove, Krombekeplein 9, 8972 Poperinge namens Gorduna VZW, procesbekwame vereniging.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-05 ingediend door Emiel De Kooning, Lange Nieuwstraat 29, 2800 Mechelen namens A & D 50 VZW, procesbekwame vereniging.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-06 ingediend door Paul De Winter, Oude Oppemstraat 27, 1861 Meise, derde.

De beroepen worden ingesteld tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zemst van 20 februari 2023, verleend aan Anne-Gaëlle Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Catherine Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Guy Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Sophie Collin, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Valerie Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst voor het slopen van een woning, gelegen Vaardijk 47, 1981 Zemst.

1. Wetgeving en reglementering

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2023-0205-BEP-BS-01 werd ingediend op 28 maart 2023 en op 17 april 2023 niet ontvankelijk verklaard.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-02 werd ingediend op 28 maart 2023 en op 17 april 2023 niet ontvankelijk verklaard.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-03 werd ingediend op 29 maart 2023 en op 17 april 2023 niet ontvankelijk verklaard.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-04 werd ingediend op 02 april 2023 en op 17 april 2023 volledig en ontvankelijk verklaard.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-05 werd ingediend op 01 april 2023 en op 17 april 2023 volledig en ontvankelijk verklaard.
Het beroep 2023-0205-BEP-BS-06 werd ingediend op 04 april 2023 en op 17 april 2023 niet ontvankelijk verklaard.

3. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 20 februari 2023 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- de te slopen woning werd onbewoonbaar verklaard op 22 januari 2023. Er is al geruime tijd sprake van leegstand en verrotting. De sloop komt de omgeving ten goede;
- het pand is te diep achter de rooilijn ingeplant en stemt zich niet af op de omgeving;
- de aanvraag is in overeenstemming met het Natuurdecreet;
- het pand is niet opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en bijgevolg is er geen erfgoedtoets noodzakelijk;
- sinds 1 januari 2023 is de sloop van vrijstaande eengezinswoningen vrijgesteld van vergunning in het geval het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en geen klein element of constructie van volkskundig, historisch of esthetische waarde met bijzonder belang voor de kwaliteit van de omgeving betreft. Ook de aanwezige verhardingen kunnen weggenomen worden zonder vergunning.

Aan deze vergunning werden geen specifieke voorwaarden verbonden.

De beroepsindieners komen in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- het betreft een belangrijk architecturaal en architectuurhistorisch vroeg werk van gerenommeerd architect Roger De Winter. Het pand werd opgenomen in publicaties over bijzondere modernistische architectuur. Het betreft een meesterlijke synthese van vorm, materiaal, plantypologie, constructie, verhoudingen, lijnvoering, ruimtelijke beleving en tactiele ervaring. Deze architecturale kwaliteiten worden in de afgeleverde vergunning niet in overweging genomen;
- de gemeente stelt dat een erfgoedtoets niet van toepassing is omdat het pand niet werd opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Naoorlogse panden werden bij de opmaak van de inventaris niet in overweging genomen. De gemeente actualiseerde de lokale inventaris van het bouwkundig erfgoed in tussentijd niet. Het Agentschap Onroerend Erfgoed moet onderzoeken of de woning beschermd moet worden.
- ook het interieur heeft belangrijke architecturale kwaliteiten met grotendeels behouden oorspronkelijke modernistische interieurs, ontworpen door de architect;
- een slechte inplanting van het pand ten opzichte van de overige woningen aan de Vaartdijk is geen valabel argument omdat deze woning allicht van vroegere datum is. De inplanting, band met landschap en verhevenheid verhogen de architecturale en architectuurhistorische waarde;
- het pand voldoet niet aan de huidige EPC-normen, maar dat geldt voor elke woning die werd gebouwd voor de invoering van de vandaag vereisten energieprestaties. Een dergelijke woning kan perfect gerestaureerd en herbestemd worden. Financiële overwegingen mogen hierbij niet in acht worden genomen;
- de mogelijke sloop kent grote weerklank bij experts en een breed cultuurminnend publiek. Het pand is een cultuurhistorische troef voor de gemeente Zemst.

4. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in Hofstade, deelgemeente van Zemst, langs de Vaartdijk, die parallel loopt aan het Kanaal Leuven-Dijle. De bebouwing langs de Vaartdijk wordt hier gekenmerkt door een variatie aan gekoppelde, halfopen en vrijstaande eengezinswoningen, veelal bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak. Zowel links als rechts van het goed staat een vrijstaande eengezinswoning met zadeldak.

Aan de straatzijde is het perceel circa 27,00 m breed. De diepte van het perceel varieert tussen circa 70,00 m en 79,70 m. Het perceel wordt grotendeels omgeven door een haag en gekenmerkt door een groene inrichting met struiken en hoogstammige bomen, voornamelijk in de voorbouwstrook en de zuidelijke zone van de achtertuin. Rechts achteraan staat op circa 16,40 m van de achterste perceelsgrens en 2,70 m van de zijdelingse perceelsgrens een garage van 9,50 m bij 5,30 m. Dit vrijstaand bijgebouw kan worden bereikt via een verharde oprit met een breedte van 3,00 m. Een zijpad geeft toegang tot een vrijstaande eengezinswoning centraal op het perceel. Het pand is gekend onder de naam 'Woning Vaeck' van architect Roger De Winter uit 1956.

De schuine inplanting van de woning, op circa 26,00 m van de as van de weg, wijkt af van de dichter bij de straat opgetrokken panden in de directe omgeving. Het betreft een gebouw een gevelbreedte van circa 12,70 m en bouwdiepte van 8,50 m. De woning heeft twee bouwlagen en een lessenaarsdak dat afhelt naar de voorgevel. De woning heeft de opbouw van een bel-etagewoning en wordt gekenmerkt door een opvallende betonstructuur die het overkragend woongedeelte op de eerste verdieping draagt. De gevels van deze bovenverdieping zijn bekleed met houten planchetten. Diverse onderdelen van deze betonstructuur kregen in latere periode een blauwe accentkleur.

De benedenverdieping meet ongeveer 8,00 bij 9,00 m en bestaat uit een garage met poort in de voorgevel en een inkomhal met een oppervlakte van circa 72,00 m². De voornaamste woonruimtes bevinden zich op de eerste verdieping. De bovenverdieping is zowel aan de oost-, west- als zuidzijde sterk uitkragend en heeft hierdoor een ruimere oppervlakte van ongeveer 110,00 m². De onderliggende overdekte ruimtes zijn voorzien van een tegelverharding. De achtergevel en linker zijgevel zijn voorzien van een doorlopend uitkragend betonterras met balustrade.

De sloopwerken werden intussen reeds aangevat maar op 2 mei 2023 stilgelegd door de gemeente Zemst.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag is louter stedenbouwkundig en beoogt het slopen van een vrijstaande eengezinswoning. De sloop wordt voorzien met het oog op de latere bouw van een woning met gewijzigde inplanting op het perceel. De bestaande vrijstaande garage blijft behouden. De aanwezige septische put wordt verwijderd. Het maaiveld wordt ter hoogte van de te slopen woning hersteld tot oorspronkelijk niveau.

5. Historiek

Volgende vergunning is gekend:

Historiek	Omschrijving
CBS Zemst Ref. nr.: BE/2/0093/1962) Datum: 21 november 1962	vergunning voor het bouwen van een garage

6. Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Zemst	17 mei 2023	gunstig
De Vlaamse Waterweg	17 mei 2023	gunstig

7. Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Emiel De Kooning	beroepsindiener, namens A & D 50 VZW

Gehoord in vergadering van 15 juni 2023:

- voor de beroepsindiener 05 : schriftelijk gehoord;
- voor de aanvrager: onaangekondigd afwezig;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener Emiel De Kooning bezorgde namens A & D 50 VZW een schriftelijke reactie op het verslag van de POA: Het verslag is genuanceerd en geeft een duidelijke weergave van de aangeleverde documenten een bezwaarschriften. De conclusie laat helaas geen ruimte voor behoud en reconstructie na de gedeeltelijke afbraak van Woning Vaeck. De sloop zal de geschiedenis ingaan als een triest verlies van een mooi en architecturaal belangrijk gebouw

voor de gemeente Zemst. Een volgend sloopdossier van een waardevol modernistisch pand van de hand van architect Lucien Engels heeft zich intussen aangediend. Het gemeentebestuur moet zich bezinnen over zijn ambities inzake het cultuurhistorisch erfgoed en de landschappelijke kwaliteiten van het woonmilieu.

De toelichting van de beroeper brengt geen nieuwe relevante elementen bij ten overstaan van de stukken in het dossier.

8. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 31 mei 2023 met kenmerk: 2023-0205-BEP-OND-01-Voorstel dienst.

a) Planologische toets

Het goed maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling. Het is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP 14 Zonevreemde woningen', definitief vastgesteld/goedgekeurd door de deputatie op 7 maart 2013. De voorschriften van het gRUP zijn niet van toepassing op de voorliggende aanvraag gezien het goed volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen is in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is bijgevolg van toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

b) Handelingen vrijgesteld van een omgevingsvergunning

Artikel 13.2 van het Vrijstellingenbesluit bepaalt dat er sinds 1 januari 2023 geen omgevingsvergunning vereist is voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- het betreft geen klein element of constructie, geïsoleerd of deel uitmakend van een geheel dat belang heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde heeft, als referentie dient voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdraagt tot het gevoel van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren;
- het betreft geen gebouw of constructie opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- het betreft geen afbraak van een bouwvolume groter dan 1.000 m³ voor niet-residentiële gebouwen of groter dan 5.000 m³ voor in hoofdzaak residentiële gebouwen, met uitzondering van eengezinswoningen;
- het betreft geen afbraak in het kader van infrastructuurwerken waarvan het volume groter is dan 250 m³.

De uitbreiding van wat zonder vergunning kan worden afgebroken is bedoeld om ontharding te stimuleren.

De sloop van vrijstaande eengezinswoningen is sinds 1 januari 2023 dus steeds vrijgesteld van vergunning, ongeacht het volume. Aangezien het pand niet is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vastgesteld met toepassing van artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, valt het niet onder de uitzonderingsbepalingen die de sloop zonder vergunning kunnen verhinderen.

De in het artikel opgenomen lijst met voorbeelden van kleine elementen of constructies geven duidelijk aan dat hiermee geen woningen maar klein bouwkundig erfgoed wordt bedoeld. Het omschrijft slechts elementen of constructies, geen gebouwen. Woningen zijn grotere bouwkundige objecten. Vermoedelijk zijn de uitzonderingen met betrekking tot die kleine elementen in het besluit opgenomen omdat ze, anders dan waardevolle woningen, doorgaans niet worden opgenomen op de inventaris.

Er moet worden geconcludeerd dat de vergunningsaanvraag zonder voorwerp is omdat de sloop van een vrijstaande woning die niet is opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed niet vergunningsplichtig is.

c) Beroepsargumenten

De woning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, ondanks haar duidelijke erfgoedwaarde. Deze erfgoedwaarde blijkt ook uit de gefundeerde argumentatie die is opgenomen in de beroepschriften.

Aangezien de afbraak echter mogelijk is zonder voorafgaande vergunning, is er geen ruimte meer voor een beoordeling van de feitelijke waarden van het gebouw. Het Vrijstellingenbesluit heeft de beoordeling of een afbraak al dan niet aanvaardbaar is enkelvoudig gekoppeld aan de opname in de inventaris. Dit kan worden betreurd daar de opmaak van deze inventaris verschillende snelheden, nauwkeurigheden en focus kende. De inventarisatie van het bouwkundig erfgoed in Vlaams-Brabant bevat nog steeds hiaten, zeker voor wat betreft het naoorlogse patrimonium.

De overwegingen in acht genomen is de aanvraag zonder voorwerp om volgende redenen:

- de afbraak van een niet als bouwkundig erfgoed vastgestelde vrijstaande eengezinswoning is sinds 1 januari 2023 vrijgesteld van vergunning;
- woning Vaeck werd ondanks haar erfgoedwaarden nooit opgenomen op de inventaris en vastgesteld als waardevol bouwkundig erfgoed.

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Besluit

1. Akte te nemen van de ontvankelijk ingediende beroepen van Dries Vanhove, Krombekeplein 9, 8972 Poperinge namens Gorduna VZW, procesbekwame vereniging en van Emiel De Kooning, Lange Nieuwstraat 29, 2800 Mechelen namens A & D 50 VZW, procesbekwame vereniging, tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Zemst van 20 februari 2023, verleend aan Anne-Gaelle Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Catherine Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Guy Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Sophie Collin, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Valerie Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst;
2. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Anne-Gaelle Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Catherine Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Guy Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Sophie Collin, Muizenstraat 181, 1981 Zemst en Valerie Verkest, Muizenstraat 181, 1981 Zemst inzake het slopen van een woning, gelegen Vaartdijk 47, 1981 Zemst, kadastraal bekend: Zemst: afdeling 2, sectie A, 42f (capakey: 23034A0042/00F000) zonder voorwerp te verklaren.

Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

1. Verval van de omgevingsvergunning

Uittreksel uit het decreet

Art. 99

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Art. 100

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Art. 101

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel."

Art. 102.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Art. 103

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

2. Beroepsmogelijkheden

Tegen deze beslissing kan beroep ingesteld worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen volgens de modaliteiten vervat in hoofdstuk 9 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 middels een beveiligde zending binnen een termijn van 45 dagen na:

- de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing voor de overige gevallen.

Uittreksel uit het decreet

Art. 105.

§ 1. De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktenaam of de niet-aktenaam van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat..

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.

Art. 3. Een raadsman die advocaat is, treedt voor het College op als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen. Een raadsman die geen advocaat is, kan alleen voor het College optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij een volmacht heeft. Hij bezorgt die schriftelijke volmacht aan het College op het ogenblik dat hij het verzoekschrift indient en voor de later ingediende processtukken of de bijstand ter zitting uiterlijk voor het sluiten van de debatten. Als een raadsman die geen advocaat is, niet over een schriftelijke volmacht beschikt, wordt de betrokken partij geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het betrokken processtuk geacht niet te zijn ingediend.

Art. 13. Het beroep of bezwaar wordt bij verzoekschrift ingediend.

Art. 14. Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.

Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:

- 1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- 2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Art. 16. De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

Art. 58. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing. Het toesturen van een afschrift van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid, houdt geen definitieve aanwijzing van de verweerder in. Het stelt niet de termijnen in werking die de verweerder of de begunstigde van de bestreden beslissing in acht moet nemen.

Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

Art. 21. Rolrecht (samengevat)

U bent een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Betaal het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek daartoe door de griffier van de Raad. Als het bedrag niet binnen de termijn van 15 dagen is gestort wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website:

<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>

Adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, via e-mail : info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be

Namens de deputatie,