

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 195.851 van 9 september 2009
in de zaak A. 141.579/X-11.576.**

In zake : de n.v. IMMOBILIEN OOSTDUINKERKE,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. VAN HEUVEN,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 6/24

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. STAELENS,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gerard Davidstraat 46, bus 1.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. IMMOBILIEN OOSTDUINKERKE op 15 september 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 9 mei 2003 van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken houdende bescherming als monument van “La Vigie”, cottage gebouwd op een bunker uit de Eerste Wereldoorlog, gelegen te Koksijde, Verdedigingslaan 9, kadastraal bekend sectie H nr. 356/e (deel);

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 19 april 2007 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 4 mei 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. VERMEIR, die loco advocaat D. VAN HEUVEN verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat S. CALLENS, die loco advocaat B. STAELENS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. De verzoekende partij is sinds 1999 eigenaar van de cottage “La Vigie”, gelegen te Koksijde, Verdedigingslaan 9, kadastraal bekend sectie H nr. 356/e (deel).

1.2. Op 22 april 2002 stelt het bestuur Monumenten en Landschappen voor het voornoemde pand te beschermen als monument “omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde”. In dit advies wordt onder meer het volgende gesteld:

“Deze villa gebouwd op een bunker is zowel van belang voor de militaire geschiedenis als voor de architectuurgeschiedenis. Deze gaaf bewaarde bunker, bestaande uit een kanonkamer en munitie magazijnen, is een belangrijke getuige van de oorlogsvoering tijdens de Eerste Wereldoorlog. Deze bunker, opgetrokken in 1916, kadert in de Britse aanvallen gericht op de havenstad Oostende toen gelegen in het door de Duitsers bezette gebied. Vanuit deze bunker werd met zwaar geschut de Duitse Tirpitz batterij, opgericht ter verdediging van Oostende, bestookt. Deze villa, opgetrokken in 1925 boven op de bunker en omwille van zijn uitzonderlijk uitzicht ‘La Vigie’ genaamd, is een geslaagde architecturale realisatie waarbij het historische gegeven van de bunker als een toegevoegde waarde op een doordachte manier in het nieuwe project werd geïntegreerd. Bovendien is deze villa representatief voor de individuele vakantiewoningen, in casu cottage-achtige duinhuizen, uit het

interbellum aan de Westkust. De architecturale uitwerking van deze villa wordt voornamelijk gekarakteriseerd door het wisselend dakenspel, het thans overschilderde imitatie vakwerk en de erkers. De aanpassing van de jaren 1935, voornamelijk de aanbouw van de belvédère, ligt volledig in de lijn vakantie-architectuur”.

1.3. Op 23 mei 2002 plaatst de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Buitenlands Beleid het voornoemde pand als monument op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, met overname van de motivering in het advies van 22 april 2002.

1.4. Op 10 juli 2002 dient de verzoekende partij tegen de voormelde plaatsing op het ontwerp van lijst een bezwaarschrift in, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“1. Noch de villa, noch de bunker hebben een voldoende historische waarde.

1.1. Naar luidt artikel 2.2. van het decreet van 3 maart 1976 moet onder monument begrepen worden, een ‘onroerend goed dat van algemeen belang is omwille van zijn artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaalcultureel waarden’.

1.2. De motivering in de bestreden beslissing is zeer beknopt en wijst geenszins eenduidig op een historische waarde van villa en/of bunker.

Wat de villa betreft wordt geenszins aannemelijk gemaakt dat zij als dusdanig ‘van belang is voor de militaire geschiedenis als voor de architectuurgeschiedenis’. In de voorlopige klassering wordt ten onrechte de waarde van de villa vereenzelvigd met de gebeurlijke historische waarde van de bunker. De integratie van een bunker in de villa geeft deze villa als dusdanig geen historische waarde. Vanzelfsprekend is het ‘uitzonderlijk uitzicht’ eveneens irrelevant bij de beoordeling van de historische waarde van de villa. Wat overblijft is de bewering dat de villa ‘representatief’ is voor individuele vakantiewoningen uit het interbellum aan de Westkust en dat de aanpassing ‘volledig in de lijn (ligt) van de vakantiearchitectuur’. Deze overwegingen geven aan dat in werkelijkheid tal van cottage-achtige duinhuizen voorhanden zijn aan de Westkust, derwijze dat de klassering van specifiek deze - bouwvallige - villa in het algemeen belang redelijkerwijze niet verantwoord wordt.

Wat nu de bunker betreft kan niet ontkend worden dat deze bunker een bepaalde historische waarde heeft. Inderdaad werd vanuit deze bunker, aldus de voorlopige klassering, met zwaar geschut de Duitse Tirpitz batterij, opgericht ter verdediging van Oostende, bestookt.

Naar luid een advies van de 7e kamer van de Afdeling Administratie van de Raad van State dd. 23 april 1985 moet het algemeen belang evenwel worden onderscheiden van het lokaal belang en dient er worden voor gehoeven dat een oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van het decreet.

In de bestreden beslissing wordt geenszins aannemelijk gemaakt dat het behoud van de bunker zich in het algemeen belang, anders dan het loutere lokale belang, noodzakelijk is. In dit verband dient opgemerkt te worden dat aan de kust nog tal van bunkers voorhanden zijn uit de Eerste Wereldoorlog, waarvan de meeste niet ‘overbouwd’ zijn.

1.3. Conclusie is dan ook dat noch de villa, noch de bunker (die afzonderlijke constructies zijn) een voldoende historische waarde hebben die hun behoud op kosten van de gemeenschap - kunnen verantwoorden.

2. Het behoud van de villa en de bunker dringen zich niet op in het algemeen belang.

2.1. Hoger werd gerefereerd naar artikel 2.2. van het monumentendecreet waarin te lezen staat dat een onroerend goed slechts kan geklasseerd worden indien zulks zich opdringt vanuit het algemeen belang.

De Raad van State heeft in dit verband benadrukt dat de opportuniteit van een klassering niet kan beoordeeld worden los van de huidige staat van het onroerend goed en los van de vraag of het kan worden hersteld tegen een kostprijs die niet onevenredig is met het belang dat het als monument zou hebben (...).

2.2. Het valt op dat in de bestreden beslissing in alle talen gezwezen wordt over de huidige staat van het onroerend goed. Nochtans zal ook de Dienst Monumenten en Landschappen weten dat het onroerend goed reeds jaren leeg staat. Nochtans mag van de Dienst Monumenten en Landschappen verwacht worden dat zij weet hebben van het feit dat het pand door de gemeente Koksijde talrijke malen gebruikt is geworden en gebruikt wordt voor oefeningen van zowel de politie als van de brandweer; het spreekt voor zich dat de gemeente nooit dergelijke oefeningen zou houden in het pand, zou zij veronderstellen dat het onroerend goed een historische waarde zou hebben.

2.3. Er is meer. In bijlage laat ik u kopie van een document van de architectenvereniging 'Atelier voor Stedelijke Architectuur'. Het architectenbureau is overgegaan tot een studie van de mogelijkheid tot herbestemming van het gebouw La Vigie. Het architectenbureau kwam daarbij tot volgende bevindingen:

- Het gebouw is grootschalig en dient bij eventueel herbruik ook zo ingericht te worden. Een residentiele functie of functie voor tijdelijk verblijf die eigen is aan de omgeving kan hier geenszins in voorzien worden.
- Het gebouw is niet onmiddellijk toegankelijk gezien er steeds trappen moeten gebruikt worden om de belle-etageverdieping of de andere verdiepingen te bereiken. Het eventueel inplanten van een lift zal omwille van brandtechnische redenen een belangrijk deel van de nuttige ruimte innemen en het gebouw zo mogelijk nog oninteressanter maken op functioneel vlak. Tevens moeten wij opmerken dat om nieuwe funderingen te realiseren er steeds zal gestoten worden op de bestaande bunker.
- De half-ondergrondse verdieping die een deel van de bunker omvat, is omgebouwd tot technische ruimte en kelder en bevat praktisch geen ramen met buitenlicht.
- De belle-etage omvat in totaal 2 grote zalen en een inkom en is het enige bruikbare en leefbare niveau.
- De 1^e verdieping en laatste toegankelijke is half onderdak en bevat een aantal minuscule kamers en een smalle gang.
- Het gebouw wordt bediend door twee stijle ingebouwde trappen die deels afgebroken zijn en het gebouw onnodig opdelen.
- Het gebouw bevat geen waardevolle interieurelementen en werd in de loop der jaren verschillende keren heraangekleed en heringericht.
- Het gebouw werd opgericht bovenop een bunker waarvan de wanden op de half-ondergrondse verdieping nog zichtbaar zijn. Deze bunker kan eventueel opgenomen in een nieuwbouwproject maar bevat geen leefbare ruimten.
- Gezien voorgaande overwegingen lijken alleen de gevels stand te houden als zijnde waardevol en dan nog specifiek- het houten

buitenschrijnwerk. Hieraan werd echter in de loop der jaren door vandalisme en andere ingrepen belangrijke schade aangebracht.

Indien er voor het gebouw geen geschikte functie naar voren kan geschoven worden is een bescherming hier op voorhand gedoemd tot mislukking en kan enkel leiden tot verwerping van het monument tot ruïne.

Tevens moeten wij opmerken dat deze bouwstijl met erkers en uitkragingen tal van bouwkundige details omvatten die het onderhoud en herstel van dergelijk type gebouw moeilijker en duurder maken’.

Dit advies spreekt voor zich. Toen mijn cliënte het onroerend goed heeft gekocht, kon zij onmogelijk weten dat haar nieuwbouwproject mogelijkerwijze gedwarsboomd zou worden door een klassering. Door deze klassering kan redelijkerwijze niet, minstens niet zonder een abnormaal kostenplaatje, een nuttige bestemming gegeven worden aan het onroerend goed.

2.4. Het voorgaande leidt tot de volgende conclusie. De staat van de villa en van de bunker zijn zodanig dat aan deze ‘monumenten’ slechts een nuttige bestemming kan worden gegeven middels zeer hoge restauratie- en inrichtingskosten, waarvoor in belangrijke mate de gemeenschap zal moeten instaan. De bestreden beslissing maakt geenszins aannemelijk dat de historische waarde van villa en bunker zodanig zou zijn dat dergelijke ingreep redelijkerwijze verantwoord zou zijn. Ook een afweging van de belangen van enerzijds de gemeenschap tot het behoud van de villa en/of van de bunker respectievelijk de belangen van de eigenaar, doen besluiten dat een klassering niet redelijkerwijze kan verantwoord worden.

3. Uiterst ondergeschikt.

Hoger heb ik toegegeven dat de bunker mogelijkerwijze een (lokaal) historisch belang heeft. Desgevallend kan overgegaan worden tot definitieve klassering enkel van de bunker, waarbij mijn cliënte deze bunker dan kan integreren in een nieuwbouwproject en aldaar een nuttige bestemming kan voor geven (waarbij de bunker voor de gebruikers van het hotel vrij toegankelijk kan worden gemaakt)”.

1.5. Op 3 februari 2003 wordt door de administratie ruimtelijke ordening en huisvesting een verslag opgesteld waarin het voornoemde bezwaarschrift als volgt wordt beantwoord:

“1. De historische waarde wordt in twijfel getrokken.

De waarde van de villa wordt niet vereenzelvigd met de gebeurlijke historische waarde van de bunker. Terwijl de historische waarde van de bunker van militaire aard is, is deze van de villa van architectuurhistorische aard. Deze architectuurhistorische waarde is tweërlei en wordt als volgt omschreven:

-Een geslaagde architecturale realisatie waarbij het historisch gegeven van de bunker als toegevoegde waarde op een doordachte manier in het nieuwe project werd geïntegreerd. Bij deze omschrijving ligt de nadruk op de geslaagde integratie van het historisch gegeven.

-Bovendien is deze villa representatief voor de individuele vakantiewoningen, in casu cottage-achtige duinhuizen, uit het interbellum.

Het is niet omdat deze villa representatief is voor een bepaalde bouwstijl die voornamelijk gangbaar was in het interbellum dat er tot op heden nog tal van dergelijke villa's bestaan met dezelfde kwaliteiten en gaafheid.

Het behoud van de bunker is noodzakelijk omwille van het algemeen belang, de waarde van bunker overstijgt het loutere lokale belang. Om de waarde van dergelijk patrimonium in te schatten moet men een zeer goed inzicht hebben in

het oorlogsverleden en een overzicht hebben van de overgebleven restanten. Welnu bij de opmaak van dit dossier werd advies gevraagd en voort gegaan op het grondig en deskundig vooronderzoek, opgemaakt door de Simon Stevin Stichting. Dit is een VZW met de volgende doelstellingen: de studie, de instandhouding en eventueel de restauratie te bevorderen van oude buiten militair gebruik gestelde vestingswerken als gedenkteken van geschiedenis en kunst en natuurmonument. Binnen deze organisatie behandelt de werkgroep Moderne Fortificatie specifiek de moderne fortificatie. Wij zijn de mening toegedaan dat er met het advies van dergelijke externe deskundigen zeker rekening moet gehouden worden bij de evaluatie van de betreffende beschermingsvoorstellen. Bovendien werd ons inziens het algemeen belang van deze bunker voldoende aangetoond in het inhoudelijk dossier.

2. Het behoud van de villa en de bunker dringen zich niet op in het algemeen belang.

Dat de bescherming te verantwoorden valt omwille het algemeen belang is voldoende aangetoond aan de hand van het inhoudelijk dossier en bij de bespreking van punt 1. cf. supra.

Dat de gemeente in het verleden in deze villa oefeningen voor de brandweer en de rijkswacht organiseerde, is ons niet bekend. Het is wel zo dat de gemeente intussen de historische waarde van het voorgestelde monument heeft onderkend en de bescherming ervan gunstig heeft geadviseerd cf. supra.

De villa werd inderdaad een aantal jaren verwaarloosd. Toch kunnen we niet spreken van een bouwvallige toestand. Het is niet zo dat ganse gedeelten volledig zijn ingestort en dat een eventuele restauratie zal neerkomen op een reconstructie.

Met de nodige creativiteit kan men voor deze villa een geslaagde herbestemming realiseren. Aan de hand van concrete plannen kan samen met de cel Monumenten en Landschappen overlegd worden hoe het pand kan worden gerestaureerd en heringericht met het behoud van de waardevolle elementen. In het verslag van het architectenbureau worden immers geen onoverkomelijke problemen vermeld.

De cel voor Monumenten en Landschappen is de mening toegedaan dat het voorgestelde monument voldoende waardevol is om te worden behouden en om de eventuele restauratie- en onderhoudswerken te betoelagen conform de voorziene reglementeringen en binnen de budgetten voorzien op de begroting”.

1.6. Op 3 april 2003 adviseert de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (hierna: KCML) de bescherming “wegens de historische waarde” als monument van het voornoemde pand.

De aanhef van dit advies luidt als volgt:

“Gelet op het verslag van Martine Huys, ambtenaar bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting zoals het werd opgenomen in de agenda van de vergadering”.

In het advies wordt de motivering uit het advies van 22 april 2002 overgenomen.

1.7. Op 9 mei 2003 beslist de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken de cottage als monument te beschermen “wegens de historische waarde”. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Deze villa gebouwd op een bunker is zowel van belang voor de militaire geschiedenis als voor de architectuurgeschiedenis. Deze gaaf bewaarde bunker, bestaande uit een kanonkamer en munitie magazijnen, is een belangrijke getuige van de oorlogsvoering tijdens de Eerste Wereldoorlog. Deze bunker, opgetrokken in 1916, kadert in de Britse aanvallen gericht op de havenstad Oostende toen gelegen in het door de Duitsers bezette gebied. Vanuit deze bunker werd met zwaar geschut de Duitse Tirpitz batterij, opgericht ter verdediging van Oostende, bestookt. Deze villa, opgetrokken in 1925 boven op de bunker en omwille van zijn uitzonderlijk uitzicht ‘La Vigie’ genaamd, is een geslaagde architecturale realisatie waarbij het historische gegeven van de bunker als een toegevoegde waarde op een doordachte manier in het nieuwe project werd geïntegreerd. Bovendien is deze villa representatief voor de individuele vakantiewoningen, in casu cottage-achtige duinhuizen, uit het interbellum aan de Westkust. De architecturale uitwerking van deze villa wordt voornamelijk gekarakteriseerd door het wisselend dakenspel, het thans overschilderde imitatie vakwerk en de erkers. De aanpassing van de jaren 1935, voornamelijk de aanbouw van de belvédère, ligt volledig in de lijn vakantie-architectuur”.

2. Het enige middel

2.1. Het aangevoerde enige middel

Het enige middel is geput uit de schending van artikel 2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), van het redelijkheidsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“1. Artikel 2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten definieert een monument als volgt: ‘een onroerend goed, werk van de mens of de natuur of beiden samen, dat van algemeen belang is omwille van zijn artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel archeologische of andere sociaal-culturele waarde, met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken, inzonderheid de bijhorende uitrusting en de decoratieve elementen.’

2. Overeenkomstig de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, dient iedere akte die een eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking vaststelt die uitgaat van een bestuur, de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat de opgelegde motivering ‘afdoende’ moet zijn.

Deze motiveringsplicht impliceert dat, in het kader van en procedure tot bescherming van een monument, de beslissing waarbij een onroerend goed wordt beschermd als monument, stads- of dorpsgezicht, aangeeft waarom de betrokken goederen een artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde hebben die geacht kan worden van algemeen belang te zijn.

3. Uit rechtspraak van Uw Raad blijkt dat het 'algemeen belang' dat een beslissing tot rangschikking van een monument moet verantwoorden, niet samenvalt met het 'algemeen belang' dat iedere overheidshandeling geacht wordt na te streven.

In de context van de monumentenwetgeving wijst het begrip 'algemeen belang' erop dat iedere concrete beslissing tot rangschikking slechts kan worden genomen op grond van redenen van historische, artistieke en wetenschappelijke aard, die van zodanig gewicht zijn, dat zij het louter lokale belang overschrijden.

Deze rechtspraak heeft weliswaar betrekking op een klassering als landschap op grond van de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen, doch inhoudelijk dient de term 'algemeen belang', zoals gebruikt in het monumentendecreet, echter op gelijkaardige wijze te worden geïnterpreteerd als de term nationaal belang in de wet van 7 augustus 1931.

4. In casu kan in de bestreden beslissing geenszins gelezen worden waarom het onroerend goed van verzoekster als monument dient beschermd te worden op grond van een historische waarde die van algemeen belang is en zodoende het louter lokale belang overschrijdt.

Meer zelfs, de uiterst beknopte motivering uit de bestreden beslissing is woordelijk identiek aan de motivering uit het voorlopige beschermingsbesluit van 23 mei 2002 (...), en dit ondanks het feit dat verzoekster op 10 juli 2002 een vijf pagina's tellend bezwaarschrift heeft ingediend waarin net het gebrek aan historische waarde van het desbetreffende goed aan de kaak werd gesteld waardoor onmogelijk redelijkerwijze kan volgehouden worden dat het behoud ervan in het 'algemeen belang' zou zijn (...).

Dit is hét bewijs bij uitstek dat verwerende partij op geen enkele wijze - noch impliciet, noch expliciet - rekening heeft gehouden met verzoeksters bezwaren.

Zulks maakt ontegensprekelijk een schending uit van de (formele) motiveringsvereiste, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel.

5. Weliswaar wordt er in de bestreden beslissing verwezen naar het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 3 april 2003 (...), doch dit advies is op zijn beurt niet afdoende gemotiveerd nu het wederom een letterlijke herhaling bevat van de motivering uit het voorlopige beschermingsbesluit.

6. Rest nog het 'verslag' van 3 februari 2003 dat aan verzoekster werd opgestuurd met schrijven van 9 september 2003 en waarin het bezwaarschrift van verzoekster wordt besproken, doch waarvan niet duidelijk is wie de auteur is en in welk kader het precies werd opgemaakt (...).

In ieder geval dient vastgesteld te worden dat noch in de bestreden beslissing, noch in het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen melding wordt gemaakt van dit 'verslag' zodat dit stuk op zich zeker niet kan dienen om de bestreden beslissing te motiveren.

7. Uiterst ondergeschikt, en zonder nadelige erkenning, ontmoet verzoekster hogergenoemd 'verslag'. In dit 'verslag' van 3 februari 2003 (...) worden de bezwaren van verzoekster weliswaar besproken, doch de argumenten die terzake worden aangehaald kunnen kennelijk niet overtuigen en vormen er zodoende geen afdoend antwoord op.

Verzoekster wijst in dit verband op de volgende zaken:

(a) Wat de historische waarde van de villa betreft, heeft verzoekster in haar bezwaarschrift volgende argumenten ontwikkeld:

- de waarde van dit gebouw wordt ten onrechte vereenzelvigd met de gebeurlijke historische waarde van de bunker. De integratie van een bunker in een villa geeft aan deze villa op zich nog geen bijzondere waarde;
- een mooi zicht is op zich niet pertinent bij de beoordeling van de historische waarde van een gebouw;
- het feit dat de villa representatief zou zijn voor individuele vakantiewoningen uit het interbellum aan de westkust en dat een latere aanpassing in de lijn ligt van de vakantiearchitectuur is op zich eveneens niet voldoende om tot een behoud ervan te komen in het algemeen belang nu er in werkelijkheid talrijke gelijkaardige cottage-achtige huizen bestaan aan de westkust;
- de villa bevindt zich in een bijzonder slechte staat en staat sedert vele jaren leeg. De restauratiekosten dreigen hierdoor op onverantwoorde wijze op te lopen.

In het 'verslag' van 3 februari 2003 worden deze bezwaren niet, minstens onvoldoende, ontmoet. Vooreerst staat in het 'verslag' niets meer dan een quasi-letterlijke herhaling van de motivering uit het voorlopig beschermingsbesluit, met name het feit dat de bunker op doordachte wijze werd geïntegreerd in de villa en het feit dat de villa representatief zou zijn voor een bepaald soort vakantiehuizen aan de westkust. Zulks volstaat op zich niet voor bescherming! Daarenboven wordt er in het 'verslag' volledig aan voorbij gegaan dat de villa zich werkelijk in een erbarmelijke staat bevindt, ten bewijze het verslag van het architectenbureau (...) als bijlage in het bezwaarschrift van verzoekster. In het 'verslag' wordt zelfs zonder meer toegegeven dat het bestuur geen weet had van het feit dat de gemeente Koksijde eertijds brandweeroefeningen organiseerde in het gebouw. De overweging dat 'met de nodige creativiteit' niettemin een geslaagde herbestemming kan gerealiseerd worden, is geen antwoord op het bezwaar, doch een loutere stijlformule die nietszeggend is en aldus niet volstaat.

(b) Wat tenslotte de bescherming van de bunker betreft, heeft verzoekster er in haar bezwaarschrift op gewezen dat:

- de bunker enkel een lokaal historisch belang heeft en geenszins een algemeen historisch belang;
- er aan de kust vele gelijkaardige bunkers zijn die niet 'overbouwd' zijn (en dus eenvoudiger te beschermen en te valoriseren).

In het 'verslag' van 3 februari 2003 wordt enkel verwezen naar een vooronderzoek van een werkgroep binnen de vzw Simon Stevinstichting dat echter op geen enkel ogenblik betekend werd aan verzoekster. Daarenboven wordt op geen enkel ogenblik verwezen naar de argumenten, laat staan de conclusie, van deze werkgroep. Het spreekt voor zich dat de bezwaren van verzoekster niet kunnen ontkracht worden door te wijzen op een vooronderzoek van één of andere vzw, dat geen deel uitmaakt van het administratief dossier of waarvan minstens de krachtlijnen nimmer ter kennis gemaakt zijn aan verzoekster.

8. Aldus wordt niet, minstens niet afdoende gemotiveerd, aangetoond dat de kenmerken van de woning en de bunker van dien aard zouden zijn dat zij werkelijk uitzonderlijk zijn in Vlaanderen en aldus van 'algemeen belang' zijn voor het behoud van bepaalde karakteristieken van het Vlaamse erfgoed.

Nochtans mag van een behoorlijk bestuur verwacht worden dat, wanneer een klasseringsbesluit wordt genomen met dergelijke verstreckende gevolgen voor de eigenaar (met name een beperking van de aanwendbaarheid van ene beschikkingsrecht over zijn eigendom), en wanneer in het bezwaar van verzoekster precies het (bovenlokaal) belang van de klassering wordt betwist, dit besluit omstandig wordt gemotiveerd.

De betrokkene moet immers, door een eenvoudige lezing van het besluit, onmiddellijk kunnen weten waarom nu precies zijn eigendom door een rangschikkingsbesluit wordt getroffen, wat, op basis van voorliggende 'motieven' geenszins het geval is.

Slotsom is dan ook dat noch de bestreden beslissing, noch het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 3 april 2003, noch het 'verslag' zonder auteur van 3 februari 2003 kunnen overtuigen waarom de bescherming van het desbetreffende onroerend goed noodzakelijk is zodat de schending van het motiveringsvereiste en het zorgvuldigheidsbeginsel terzake vaststaan. Daarenboven is de bestreden beslissing kennelijk onredelijk nu er in casu geen enkel argument nog de definitieve bescherming als monument kan verantwoorden".

2.2. Beoordeling van het enige middel

2.2.1. Wanneer de overheid een onroerend goed als monument of als stad- of dorpsgezicht beschermt moet zij, om te voldoen aan de door de motiveringswet opgelegde formele motiveringsverplichting, in het besluit zelf de juridische en feitelijke overwegingen vermelden waarop het is gesteund. Het is niet vereist dat in het besluit zelf de bezwaren en opmerkingen worden beantwoord die tijdens de voorafgaande procedure, met name tijdens het openbaar onderzoek, werden ingediend. Het volstaat dat het besluit opgeeft om welke redenen van artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde het bestuur van oordeel is dat het beschermde goed van algemeen belang is.

Het bestreden besluit vermeldt in concreto de motieven waarom de cottage gebouwd op een bunker omwille van het algemeen belang, gevormd door de militaire geschiedenis van de bunker en de architectuurgeschiedenis van de villa, wordt beschermd. Het besluit treedt hiermee het advies van de KCML integraal bij. Uit de aanhef van dit advies blijkt bovendien dat het verslag waarin het bezwaarschrift van de verzoekende partij wordt beantwoord, deel uitmaakte van de beraadslaging van de KCML. De verzoekende partij toont in haar laatste memorie niet aan, gesteld dat ze dit nog op ontvankelijke wijze zou kunnen, dat het verslag waarnaar het advies verwijst niet het verslag zou betreffen waarin haar bezwaarschrift is behandeld. In zoverre ze voorts in de laatste memorie betoogt dat het verslag niet aan haar werd betekend, dat het verslag niet ondertekend is en dat de agenda van de vergadering van de KCML niet aan het dossier is toegevoegd, voert ze op onontvankelijke wijze nieuwe middelen aan.

2.2.2. De verzoekende partij betwist in ondergeschikte orde dat het voormelde verslag afdoende antwoordt op haar bezwaren.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen. In haar bezwaar stelde de verzoekende partij dat in de voorlopige klassering de waarde van de villa ten onrechte werd vereenzelvigd met de historische waarde van de bunker, dat zowel de villa als de bunker onvoldoende historische waarde hebben om het behoud op kosten van de gemeenschap te verantwoorden en dat de staat van het pand zodanig is dat er slechts middels zeer hoge restauratie- en inrichtingskosten een nuttige bestemming aan kan worden gegeven.

Het verslag beschrijft uitvoerig de architectuurhistorische waarde van de villa op zich. Het verslag beschrijft ook de historische waarde van de bunker waarvan de verzoekende partij erkent dat hij “mogelijkerwijze een (lokaal) historisch belang heeft”. Het verslag gaat uitdrukkelijk in op de bouwfysische toestand van het pand en de mogelijkheden voor een herbestemming.

De verzoekende partij toont niet aan dat het verslag niet afdoende antwoordt op haar bezwaren.

2.2.3. Het enige middel is ongegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negen september 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.