

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 232.632 van 20 oktober 2015
in de zaken A. 210.844/X-15.623 (I)
213.644/X-15.938 (II).**

In zake : Mira MOLENAAR
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Wim Mertens
 kantoor houdend te 3580 Beringen
 Paalsesteenweg 81
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Olivier Onghena
 kantoor houdend te 2000 Antwerpen
 Amerikalei 79
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 november 2013, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand van 13 september 2013 houdende vaststelling van een ontwerp van lijst van als monument te beschermen villa Van den Akker te Neerpelt (Sint-Huibrechts-Lille) (zaak *sub I*).

 Het beroep, ingesteld op 11 september 2014, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand van 10 juli 2014 tot bescherming als monument van villa Van den Akker in Neerpelt (Sint-Huibrechts-Lille) (zaak *sub II*).

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft in beide zaken een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft in beide zaken een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft in beide zaken een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft in beide zaken een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft in beide zaken een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 september 2015.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft in beide zaken verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter De Wit, die in beide zaken *loco* advocaat Wim Mertens verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Aline Heyrman, die in beide zaken *loco* advocaat Olivier Onghena verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft in beide zaken een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Verzoekster is eigenares van een pand, villa Van den Akker, gelegen aan de Kanaalstraat 24 te Sint-Huibrechts-Lille en dit sinds augustus 2007.

4. Bij schrijven van 4 oktober 2012 vraagt het agentschap Onroerend Erfgoed aan verzoekster de toelating om een interieurbezoek te mogen houden in de voormelde villa in het kader van een nieuw onderzoek naar de bescherming ervan:

“In 2008 werd uw woning, Kanaalstraat 24 in Sint-Huibrechts-Lille, voorlopig beschermd als monument. Ten gevolge van een administratieve fout volgde er uiteindelijk geen definitieve bescherming.

De bescherming van deze voormalige teutenwoning wordt nu opnieuw onderzocht [...].

Bij een bescherming als monument hoort normaal gezien ook een interieurbezoek, om vast te stellen of er nog historisch interieur aanwezig is. [...]

Wenst u geen interieurbezoek in het kader van de bescherming, dan zou ik u willen vragen dit officieel te laten weten, per brief of via mail. [...].”

Bij schrijven van 17 oktober 2012 laat verzoekster weten dat zij geen interieurbezoek wenst. Ze merkt tevens op “dat het weinig zin zal hebben immers toen wij de woning hebben gekocht hebben wij alles gemoderniseerd”.

5. Op 1 maart 2013 wordt een motiveringsnota opgesteld met betrekking tot de villa van verzoekster.

Hieruit blijkt dat het beschermingsvoorstel voortvloeit uit een geografisch thematische selectie rond teutenwoningen en andere representatieve gebouwen in het dorp die verwijzen naar nijverheden uit het verleden.

Het deeldossier Kanaalstraat 24 omvat een historisch overzicht, de beschrijving van het huidig voorkomen, de bouwfysische evaluatie, de ruimtelijke context, de juridische toestand en de evaluatie van waarden,

afbakening, criteria en beheersdoelstellingen, waarna het gemotiveerd advies gegeven wordt.

6. Bij ministerieel besluit van 13 september 2013 wordt villa Van den Akker voorlopig beschermd. Dit is het bestreden besluit in de zaak *sub I*.

Dit besluit wordt aan verzoekster betekend met een aangetekende brief van 26 september 2013. Een kopie van het beschermingsdossier wordt als bijlage mee verzonden.

7. Verzoekster dient via haar raadsman op 25 oktober 2013 een bezwaarschrift in. De volgende rubrieken worden daarin aangevoerd:

1. De beschreven toestand stemt niet overeen met de werkelijke toestand van het pand
2. Het pand heeft geen uitstaans met de gehele “teutenhistorie”
3. Het staat niet vast dat Gustaaf Fierens kan worden beschouwd als de architect van het pand
4. Het criterium “gaafheid” wordt niet onderzocht
5. De criteria “authenticiteit” en “contextwaarde” worden onzorgvuldig beoordeeld
6. De bescherming kadert niet binnen het algemeen belang
7. De opgegeven motieven voor de historische waarde volstaan niet
8. De opgegeven motieven voor de sociaal-culturele waarde volstaan niet

8. Met verwijzing naar het bezwaarschrift van verzoekster, waarin onder meer wordt aangevoerd dat “het onbegrijpelijk is dat het Agentschap nog steeds uitgaat van dezelfde feitelijke toestand als bij de eerdere beschermingspoging in 2008”, vraagt Onroerend Erfgoed bij schrijven van 31 oktober 2013 aan de raadsman van verzoekster om er bij zijn cliënte op aan te dringen een interieurbezoek toe te staan.

Dit schrijven blijft zonder gevolg.

9. Op 11 april 2014 wordt een verslag “Behandeling van de uitgebrachte adviezen en ingediende bezwaren” opgemaakt door het agentschap Onroerend Erfgoed waarin de bezwaren van verzoekster worden besproken.

10. Op 24 april 2014 brengt de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (hierna: KCML) een gunstig advies uit.

11. Bij ministerieel besluit van 10 juli 2014 wordt villa Van den Akker definitief beschermd. Dit is het bestreden besluit in de zaak *sub II*.

Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt daarin als volgt gemotiveerd:

“Art. 2. Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden gemotiveerd:

historische, in casu architectuurhistorische waarde:

De villa Van den Akker werd in 1919 opgetrokken door houthandelaar Piet Van den Akker, die gehuwd was met Jeanette Klok, afstammeling uit een vooraanstaande Lilse teutenfamilie. De villa, een realisatie van de Antwerpse architect Gustaaf De Coster-Fierens met interieurdecoratie door Pierre-Jacques Gilis, is met haar fraai uitgewerkte eclectische vormgeving en somptueus gedecoreerde interieur een gesofisticeerde en zeldzame uiting van eerder stedelijke bouwkunst in eertijds overwegend landelijke regio.

De rijkelijke zandstenen versiering van deze grootschalige, vrijstaande bakstenen villa, de dubbelhuisopstand, het middenrisaliet met puntgevelvormige bekroning, de erker met bekronend balkon, de decoraties in dambordpatroon en de monumentale dakpartij met belvédère verlenen het goed bewaarde pand een majestueuze uitstraling.

Drie representatieve vertrekken op de benedenverdieping werden in het bijzonder rijk vormgegeven en onderstrepen mee het monumentale karakter van het pand: een (rook)salon aan straatzijde met neorococo stucplafond en dito schouw, een aansluitende eetkamer in het midden met centraal stucwerk met neorenaissance motieven, houtimitatieschildering en stillevens op het plafond, refererend aan de functie van de ruimte, en aan tuinzijde een winterkamer met muurschilderingen (landschappen met onder meer fazanten en bloemen) en beschilderd neorococo stucplafond met wolkenlucht en vogels in de vlucht. Ook de centrale gang behoudt grotendeels de originele aankleding met een onderaan van imitatievoegen voorziene hoge lambrisering, ritmerende bepleisterde en beschilderde pilasters waarvan het kapiteel met ramskoppen is versierd, neoclassicistische omlijstingen van deuren en behouden stucplafond.

De Coster-Fierens en Gilis, beiden uit Antwerpen, brachten met dit pand de kosmopolitische luxe en verfijnde vormgeving uit de metropool naar het

landelijke noorden van Limburg, waardoor de villa of ‘meesterwoning’ een uitzonderlijke plaats inneemt binnen het architecturale patrimonium van de streek, van een niveau dat in de omgeving zelden wordt bereikt.

Sociaal-culturele waarde:

De ruime, vrijstaande villa, zeer luxueus uitgewerkt en van bij de bouw voorzien van alle toen moderne comfort, getuigt van het succes van haar bouwheer, Piet Van den Akker, eigenaar van een houtzagerij die voor de Eerste Wereldoorlog tussen de 90 en de 100 mensen te werk stelde in Sint-Huibrechts-Lille.

De woning was van ver zichtbaar in het dorp en stond bekend als ‘het kasteeltje’.

Het contrast ervan met de omgevende landelijke bebouwing is vergelijkbaar met de burgerwoningen die de teuten in de 19de eeuw lieten optrekken en die lange tijd het uitzicht van de regio bepaalden.

De ondernemersgeest van de bouwheer, die voor houtexploitatie naar Frankrijk en zelfs naar Tsjecho - Slovakije ging, is daarenboven zeker verwant aan de ‘spirit’ die ook de teuten in Noordelijk Limburg moet gekenmerkt hebben.”

IV. Samenhang

12. De zaken A. 210.844/X-15.623 en A. 213.644/X-15.938 worden wegens samenhang gevoegd.

V. Onderzoek van de middelen in de zaak sub II

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

13. Verzoekster leidt een eerste middel af uit de schending van artikel 2, 2°, van het decreet van 3 maart 1976 ‘tot bescherming van monumenten en stads- en dorpgezichten’ (hierna: het monumentendecreet), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), alsook uit een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel van het middel voert verzoekster aan dat het bestreden besluit zich voor de bescherming van het pand baseert op een

feitelijke beschrijving die inmiddels volstrekt achterhaald is. Meer bepaald stelt zij dat het besluit voorbijgaat aan het gegeven dat de woning in 2007-2008 een gigantische facelift ondergaan heeft. Verzoekster geeft in haar verzoekschrift een opsomming van de werken die in de bedoelde periode aan het pand werden uitgevoerd. Hoewel deze werken een enorme invloed hebben gehad op de inrichting en het voorkomen van het pand, werden ze niet betrokken in het onderzoek naar de al dan niet beschermingswaardigheid ervan. Bovendien baseert het bestreden besluit zich grotendeels op het interieur van het pand, terwijl het ganse interieur werd gemoderniseerd en het grootste deel van de in het dossier opgenomen originele interieurelementen is verdwenen. In dit verband wijst verzoekster op het bezwaar dat zij heeft ingediend bij het agentschap Onroerend Erfgoed “waarop [de] Raad de renovatiewerken de visu kan vaststellen” alsook op de fotoreportage die zij als stuk bijbrengt in de huidige procedure. Verzoekster voert aan dat de verwerende partij nochtans van alle doorgevoerde werken op de hoogte werd gesteld tijdens de vorige procedure voor de Raad van State in verband met de eerdere voorlopige bescherming. In het administratief dossier wordt wel erkend dat de woning “sterk werd gerenoveerd”, maar wordt tegelijk aangenomen dat er nog voldoende oorspronkelijke elementen ter bescherming resten. Dit wordt door verzoekster betwist. Nagenoeg de ganse inrichting werd vernieuwd, en de bescherming wordt slechts gebaseerd op “een beschilderd doek, enkele schouwen, stucplafonds[...] en lambriseringen en een ingebouwde kast”. Volgens verzoekster is het ook tekenend voor het dossier dat de inventarisatie zich steunt op een fotoreportage die de vastgoedmakelaar van verzoekster gepubliceerd heeft op zijn website. Verzoekster stelt zich de vraag hoe verwerende partij kan beweren dat zij het dossier grondig heeft voorbereid terwijl het pand in de afgelopen 5 jaar niet werd bezocht. De actuele inrichting heeft geen uitstaans meer met de waarden die het beschermingsbesluit de woning toedicht.

In een tweede middelonderdeel betwist verzoekster dat het pand enig uitstaans zou hebben met de “teutenhistorie” terwijl dit gegeven de premisse vormt om het pand van verzoekster te beschermen.

In een derde onderdeel voert verzoekster aan dat er geen zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden van alle belangen, vermits het criterium “gaafheid” niet in de beoordeling werd betrokken. Verzoekster wijst erop dat naast de decretale criteria van artikel 2, 2°, van het monumentendecreet de beoordeling zich ook baseert op criteria als de zeldzaamheid, de gaafheid, de authenticiteit, de representativiteit, de ensemblewaarde en de contextwaarde. Volgens verzoekster zou een beoordeling op grond van het criterium “gaafheid” negatief uitvallen, aangezien het pand niet meer gaaf is en helemaal niet meer vergelijkbaar is met het pand zoals het bestond in 1920.

In het vierde middelonderdeel ten slotte betwist verzoekster dat de criteria “authenticiteit” en “contextwaarde” zorgvuldig beoordeeld zouden geweest zijn. Met betrekking tot het criterium “authenticiteit” voert verzoekster aan dat de motieven van het agentschap “geen steek houden”. Op basis van dit criterium moet het al dan niet authentieke karakter worden beoordeeld en moet derhalve enkel een vergelijking gemaakt worden tussen de historische en de actuele toestand. Dit criterium werd volledig foutief beoordeeld door te stellen dat de woning sterk gerenoveerd werd en er toch nog voldoende elementen overblijven om de bescherming op te schragen. Aldus beoordeelt het agentschap enkel of de toestand na de renovatiewerken nog steeds als beschermingswaardig overkomt, doch spreekt zich niet uit over de authenticiteit. Volgens verzoekster is er door de renovatiewerken sprake van “een heel ander pand”. In verband met de “contextwaarde” stelt verzoekster dat zij niet goed inziet op welke wijze er nog sprake is van een groen en verspreid bebouwd karakter. Het pand is gelegen te midden van een residentiële woonomgeving. Ter ondersteuning van haar stelling brengt verzoekster enkele foto’s bij. Verzoekster concludeert dat het bestreden besluit op “foutieve presumpties” is gestoeld en duidelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid is tot stand gekomen.

14. Voorafgaand merkt de verwerende partij op dat de middelen een exacte kopie zijn van de bezwaren die verzoekster heeft uitgebracht in het kader van de procedure tegen de voorlopige bescherming. Zij wijst erop dat deze bezwaren weerlegd werden en dat verzoekster deze weerlegging niet betreft bij

het middel, zodat zij in haar memorie van antwoord in grote lijnen deze door verzoekster gekende argumenten herneemt.

De verwerende partij betwist dat de bescherming grotendeels of exclusief het interieur zou betreffen, alsook dat het onderzoek louter gebaseerd zou zijn op gedateerde informatie, zoals aangevoerd in het eerste onderdeel. De verwerende partij verwijst naar de motiveringsnota, waaruit blijkt dat wel rekening werd gehouden met de wijzigingen die verzoekster aangeeft. Bovendien zorgt het uitvoeren van bepaalde renovaties er niet meteen voor dat de woning niet meer in aanmerking zou kunnen komen voor bescherming. De verwerende partij acht het “wraakroepend” dat verzoekster aanvoert dat het dossier niet grondig voorbereid is, terwijl zij geen medewerking heeft willen verlenen aan een plaatsbezoek. De verwerende partij geeft aan dat zij zich voor de actuele toestand van het pand mede gebaseerd heeft op een fotoreportage bij een recent zoekertje op de site van het vastgoedkantoor naar aanleiding van de verkoop van de villa. De verwerende partij merkt op dat de authentieke elementen van het pand daarbij uitgespeeld worden als verkoopargument.

De verwerende partij benadrukt dat de link met de teuten die door verzoekster in het tweede onderdeel wordt betwist niet exclusief de aanleiding is tot de bescherming, doch dat er wel degelijk een interessant verband te ontwaren is. Deze link is één van de vele gronden tot bescherming en werd ook expliciet aangegeven in het bestreden besluit. Voor het overige dicht de verzoekende partij te veel waarde toe aan de teutenhistorie, alsof de verwerende partij dit als doorslaggevend argument gebruikt zou hebben om te besluiten tot de bescherming. De motiveringsnota stelde al dat de selectie waaruit het beschermingsbesluit voortvloeit ook “andere representatieve gebouwen in het dorp die verwijzen naar nijverheden uit het verleden” beoogt.

Aangaande het derde onderdeel stelt de verwerende partij dat het criterium “gaafheid” niet begrepen is in het monumentendecreet, maar voortvloeit uit een administratieve praktijk en aldus onderhevig is aan verandering. Er is dan ook geen noodzaak om de woning aan het criterium

“gaafheid” te toetsen. De verwerende partij betwist ook dat een beoordeling op basis van dit criterium negatief zou uitvallen.

De verwerende partij stelt dat ze wel degelijk op weloverwogen gronden heeft geoordeeld dat de woning nog voldoende authentiek is, zoals betwist in het vierde onderdeel, ondanks de uitgevoerde werkzaamheden. Ze heeft in die zin dan ook geen foutieve beoordeling gemaakt. Met betrekking tot de “contextwaarde” stelt de verwerende partij dat het gaat om een residentiële omgeving. Ze verwijst naar luchtfoto’s van de Kanaalstraat om te benadrukken dat dit criterium correct en zorgvuldig beoordeeld werd.

15. In de memorie van wederantwoord stelt verzoekster aangaande het eerste onderdeel dat de verwerende partij nalaat de motieven aan te duiden waaruit blijkt dat rekening werd gehouden met de renovatiewerken. De verwerende partij dient zelf het nodige onderzoek te doen naar de interieurwaarden indien zij een pand om deze reden wenst te beschermen. Zij kan zich daarbij niet baseren op enkele foto’s op de website van een vastgoedmakelaar, die overigens ook niet meer overeenstemmen met de feitelijke toestand van het interieur op het moment van het bestreden besluit. De verwerende partij duidt in haar memorie van antwoord evenmin aan welke resterende elementen de bescherming nog zouden verantwoorden. De door verzoekster in haar verzoekschrift opgesomde werken en de gevoegde fotoreportage worden door de verwerende partij overigens ook niet betwist.

Met betrekking tot het tweede onderdeel merkt verzoekster op dat de verwerende partij niet betwist dat het pand niet aangezien kan worden voor een teutenwoning.

In zoverre de verwerende partij in verband met het derde onderdeel stelt dat het criterium “gaafheid” slechts voortvloeit uit een administratieve praktijk, merkt verzoekster op dat de verwerende partij dit consequent dient door te trekken in al haar dossiers, en zij niet naar eigen

goeddunken bepaalde criteria kan weglaten. Een vaste praktijk dient op straffe van schending van het gelijkheidsbeginsel in elk dossier te worden aangehouden.

Verzoekster betwist dat rekeninghoudend met de doorgevoerde werken er *in casu* nog sprake is van authenticiteit. Wat betreft de contextwaarde stelt verzoekster dat de luchtfoto's van de verwerende partij juist een bevestiging vormen van haar thesis dat er geen sprake is van een groen en verspreid bebouwd karakter.

Beoordeling

16. Wanneer de overheid een monument van algemeen belang beschermt, moet zij, om te voldoen aan artikel 3 van de motiveringswet, in het besluit zelf de juridische en feitelijke overwegingen vermelden waarop het is gesteund.

Overeenkomstig de motiveringswet moet dan ook in een besluit tot definitieve bescherming van een monument worden uiteengezet om welke redenen van artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele aard, de bescherming als monument *in concreto* van algemeen belang is.

Als annulatierechter is de Raad van State belast met een wettigheidstoezicht. Het komt hem daarbij niet toe het feitenonderzoek in de behandelde zaak over te doen en in de plaats van het bestuur te appreciëren of een goed wel als monument beschermenswaardig is. De Raad van State mag in het kader van het voormelde toezicht echter wel nagaan of de administratieve overheid rechtmatig tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen.

17. Uit het beschermingsdossier blijkt dat de stelling van verzoekster dat geen rekening werd gehouden met de “facelift” die het pand in de periode 2007-2008 heeft ondergaan, niet gevolgd kan worden.

Zo wordt in de motiveringsnota van 1 maart 2013 onder “Historisch overzicht” vermeld dat de woning “[s]inds 2007 [...] in bezit [is] van de huidige eigenaar, die vanaf 2007 renovatiewerken liet uitvoeren aan exterieur en interieur”. Onder de evaluatie van de criteria “Herkenbaarheid en authenticiteit” wordt geciteerd uit het bezwaarschrift dat verzoekster had ingediend naar aanleiding van de eerste voorlopige bescherming in 2008, waarin dezelfde renovatiewerken werden aangevoerd die thans ook in het verzoekschrift worden aangehaald. Dienaangaande stelt de motiveringsnota het volgende:

“Zoals hoger aangehaald werd de woning recent sterk gerenoveerd. Het bezwaarschrift van de eigenaars, ingediend ten tijden van de eerste voorlopige bescherming in 2008 vermeldt hierover onder meer het volgende:

[...]

De woning staat op het ogenblik van dit beschermingsvoorstel te koop. Een plaatsbezoek werd niet toegestaan. Op de website van het immobiliënkantoor is een vrij uitgebreide fotoreportage te zien van het interieur, samen met een beschrijving die de aanwezigheid van authentieke interieurelementen bevestigt [...]. Vergelijking met interieurfoto's genomen ten tijde[...] van de eerste voorlopige bescherming in 2008 toont aan dat enkele binnenvloeren (terazzovloer in de gang, parketvloeren in de salons) vervangen werden door een zwarte (natuurstenen?) tegelvloer of een brede plankenvloer. Het houtwerk in het interieur werd overschilderd in een veel hardere kleurstelling dan wat te zien was in 2008. De woning werd aangepast aan moderne comforteisen, een nieuwe keuken en badkamer(s) werden ingebracht. Achteraan de woning werd een terras aangelegd. Toch resten nog voldoende oorspronkelijke (of in ieder geval zeer getrouw naar oorspronkelijk model gereconstrueerde) elementen in exterieur en interieur. De muurschilderingen op doek in de wintertuin, verschillende schouwen, stucplafonds- en lambrisering in de kamers en in de gang, houten beschilderde lambrisering, een ingebouwde kast, de trap e.a. bleven tot op heden bewaard en schragen mee het monumentale karakter van dit pand.”

Bij de motiveringsnota is een uitgebreide fotoreportage gevoegd waarbij archieffoto's van het interieur van het pand vergeleken worden met de foto's die ten tijde van de opmaak van de motiveringsnota op de website van de vastgoedmakelaar werden geplaatst. De omstandigheid dat het agentschap zich, bij afwezigheid van een toelating tot plaatsbezoek, steunt op deze foto's, wijst op zich niet op een onzorgvuldige feitenvinding. De waarheidsgetrouwheid van deze foto's wordt niet betwist door verzoekster en wordt evenmin ontkracht door de bij het verzoekschrift gevoegde foto's.

Uit het beschermingsdossier blijkt dat het agentschap Onroerend Erfgoed zich wel degelijk rekenschap heeft gegeven van de doorgevoerde renovatiewerken, en heeft geoordeeld dat er nog voldoende oorspronkelijke elementen overblijven die de bescherming verantwoorden.

In de nota “Behandeling van de uitgebrachte adviezen en ingediende bezwaren” wordt een identiek bezwaar van verzoekster als volgt besproken en weerlegd:

“Bezwaar I: De beschreven toestand stemt niet overeen met de werkelijke toestand van het pand
[...]

ANTWOORD: Deze bewering is onjuist. Het inhoudelijk dossier stelt immers op p. 7 ‘Sinds 2007 is de woning in bezit van de huidige eigenaar, die vanaf 2007 renovatiewerken liet uitvoeren aan exterieur en interieur’ en op p. 8: ‘Het pand mocht niet bezocht worden. Onderstaande gegevens zijn afkomstig uit het beschermingsdossier van 2008 zie ook f)3)c Herkenbaarheid en authenticiteit’. Onder ‘Herkenbaarheid en authenticiteit’ op p. 11 wordt vervolgens nogmaals duidelijk gesteld dat het pand recent sterk gerenoveerd werd. Vervolgens wordt letterlijk geciteerd uit het bezwaarschrift dat door bezwaarindieners bij de bescherming in 2008 werd ingediend, waarin de ingrepen, die nu ook in het nieuwe bezwaarschrift worden aangehaald, duidelijk worden geciteerd. Het inhoudelijk dossier ontkent nergens dat deze ingrepen hebben plaatsgevonden.

Een bezoek van het pand werd geweigerd door bezwaarindieners, per brief van 17 oktober 2012. Op een tweede verzoek tot het brengen van een plaatsbezoek, per brief van 31 oktober 2013, kwam geen enkele reactie. Het pand stond ten tijde van het opstellen van het beschermingsdossier (en vermoedelijk ook momenteel) te koop. Op de website van de makelaar was en is een uitgebreide fotoreportage ter beschikking, die in het dossier vergeleken werd met de foto’s uit het dossier van 2008, teneinde de wijzigingen die het pand onderging te beoordelen en te duiden welke elementen bewaard bleven. De beschrijving op de website van de makelaar prijst overigens de aanwezigheid van deze authentieke elementen, waarvan het bestaan nu zo vurig ontkend wordt - dit is op zijn minst merkwaardig te noemen.

Er kan bijgevolg geen misverstand ontstaan dat de toestand die door het beschermingsdossier beschouwd en beoordeeld wordt wel degelijk de werkelijke toestand is na de doorgevoerde verbouwingswerken. Het beschermingsbesluit vertrekt vanuit een juiste premisse.

- Bezwaarindieners halen verder aan dat : ‘het agentschap slaagt er in de ganse bescherming te steunen op een beschilderd doek, enkele schouwen, stucplafonds- en lambriseringen.’

ANTWOORD: Ook dit argument is onjuist. De motieven die de bescherming schragen zijn terug te vinden in het ministerieel besluit en worden verder geduid in het inhoudelijke dossier. Ze schetsen onder meer

de architectuurhistorische waarde, door de bijzondere positie die het pand inneemt binnen het patrimonium van de streek en de uitzonderlijke vormgeving en uitwerking, die typerend zijn voor een stedelijke architectuur en zeldzaam in een arme landelijke omgeving als het noorden van Limburg. Ook de socio-culturele waarde van het pand, een typisch voorbeeld van de woning van een rijke bouwheer die zijn rijkdom wil etaleren via zijn huis en daardoor het uitzicht van zijn dorp mee gaat bepalen, wordt gemotiveerd.”

Deze weerlegging wordt door verzoekster niet concreet bij de uiteenzetting van het eerste middelonderdeel betrokken.

18. Ook het tweede onderdeel van het middel, waarin wordt aangevoerd dat het pand geen uitstaans heeft met de “teutenhistorie”, is een identieke weergave van een onderdeel van het bezwaar zoals het door verzoekster werd ingediend naar aanleiding van het voorlopige beschermingsbesluit. Dit bezwaar werd als volgt beantwoord:

“Bezwaar II: Het pand heeft geen uitstaans met de gehele ‘teutenhistorie’

- Als volgend argument tegen de bescherming wordt aangehaald dat het pand ‘geen uitstaans heeft met de gehele ‘teutenhistorie’. De premisse van het beschermingsbesluit zou zijn dat het pand deel uitmaakt van het teutenpatrimonium. Daarnaast zou de koppeling van het pand aan de ondernemingsgeest van zijn bouwheer, die te vergelijken is met de ondernemingsgeest van de teuten, geen verband houden met de omschrijving van het begrip monument volgens het monumentendecreet. De vraag wordt gesteld of dan ook alle woningen van hedendaagse ondernemers beschermd moeten worden.

ANTWOORD: Uit het inhoudelijk dossier blijkt zeer duidelijk de band van het pand met de ‘teutenhistorie’, met name op p. 6 waar beschreven wordt hoe de bouwheer naar het dorp komt om zaken te doen met de teutenfamilie Klok en vervolgens introuwt in deze familie. Zonder teutenactiviteit in Sint-Huibrechts-Lille zou [...] Piet Van den Akker hier waarschijnlijk nooit terecht zijn gekomen en er nooit een woning gebouwd hebben : het ‘uitstaans’ dat het pand heeft met de gehele ‘teutenhistorie’ kan bijgevolg niet duidelijker zijn.

Het is een algemeen gegeven in de architectuurgeschiedenis dat welstellende bouwheren, die hun rijkdom en succes willen etaleren in hun woningen, vaak panden realiseren in een monumentale en/of vooruitstrevende architectuur. Dit sociaal-culturele fenomeen komt uiteraard vandaag de dag nog voor en mogelijk zullen woningen van moderne ondernemers in de toekomst inderdaad beschermd worden, mits ze globaal over voldoende erfgoedwaarde beschikken. De opmerking of alle woningen van moderne ondernemers dan ook beschermd moeten worden, is irrelevant in het kader van dit beschermingsdossier.”

19. Verzoekster kan hoe dan ook niet overtuigen waar zij stelt dat een beoordeling op basis van het in het derde onderdeel aangehaalde selectie criterium “gaafheid” *in casu* negatief zou uitvallen. Uit de onder randnummer 17 geciteerde beoordeling in de motiveringsnota van de criteria “Herkenbaarheid en authenticiteit” en de daarbij horende fotoreportage blijkt dat er wel degelijk een vergelijking werd gemaakt tussen de historische en de actuele toestand, waarbij men in redelijkheid tot de conclusie kon komen dat er nog steeds voldoende authentieke elementen aanwezig zijn. Hieruit blijkt tevens dat verzoekster evenmin gevolgd kan worden waar ze in een vierde onderdeel stelt dat ook deze laatstgenoemde criteria onzorgvuldig werden beoordeeld. Gelijkluidende bezwaren van verzoekster werden als volgt weerlegd door het agentschap Onroerend Erfgoed:

“Bezwaar IV: Het criteria (sic) ‘gaafheid’ wordt niet onderzocht
[...]

ANTWOORD:

Voor een bescherming zijn, conform artikel 2, 2. van het monumentendecreet van 3/3/1976, decretale waarden vastgelegd. Het beschermingsbesluit dient op gemotiveerde manier het algemeen belang van het monument aan te tonen, op basis van deze decretaal bepaalde waarden. Om de decretale waarden te onderbouwen, kunnen criteria worden gehanteerd en afgewogen. De criteria zijn echter nergens juridisch verankerd en er is ook geen decretale verplichting om ze te hanteren. Ze worden binnen de administratieve praktijk gehanteerd sinds 2009 en zijn nog onderhevig aan kleine veranderingen, zo wordt ‘gaafheid’ tegenwoordig begrepen onder ‘herkenbaarheid’. Het al dan niet onderzoeken van het criterium gaafheid vitieert het beschermingsbesluit bijgevolg niet.

Het beschermingsdossier stelt overigens wel zeer duidelijk dat het pand gerenoveerd werd.

Bezwaar V: De criteria ‘authenticiteit’ en ‘contextwaarde’ worden onzorgvuldig beoordeeld

[...]

ANTWOORD: Het is absoluut onduidelijk waar dit bezwaar op slaat. Zoals reeds hoger geschetst, ontzeggen de bezwaarindieners het Agentschap de toegang tot het pand. Het inhoudelijk dossier evalueert op p.11 en 12 de authenticiteit op basis van het in 2008 ingediende bezwaarschrift en het recente beeldmateriaal van de website van de makelaar. Het haalt daarbij letterlijk de bekende renovatiewerken aan en beoordeelt welke oorspronkelijke elementen nog resten. Het is absoluut onduidelijk waarom dit een onzorgvuldige beoordeling zou zijn.”

Het criterium “contextwaarde” wordt in de motiveringsnota als volgt beoordeeld:

“Het gebied rond het pand heeft in de loop der decennia zijn groene en verspreid bebouwde karakter weten te behouden – wat een meerwaarde beteken[t].”

Verzoekster meent dat er van groene en verspreide bebouwing geen sprake is, aangezien het pand gelegen is te midden van een residentiële woonomgeving. In de nota “Behandeling van de uitgebrachte adviezen en ingediende bezwaren” wordt hierop als volgt gereageerd:

“ANTWOORD: In Vlaanderen wordt een residentiële woonomgeving begrepen als een woonomgeving met een groen karakter en vrij ruime kavels, waardoor de bebouwing verspreid is. Bezwaarindieners en het inhoudelijk dossier zijn het op dit punt dus in feite eens, waardoor dit bezwaar in werkelijkheid een lege doos is. Binnen het beschermingspakket in Sint-Huibrechts-Lille komen andere panden voor waar de context in de loop der jaren verstoord werd en waar vrij grootschalige meergezinswoningen naast werden gebouwd. Dit is hier niet het geval.”

De door de verzoekende partij bijgebrachte foto’s tonen aan dat het niet onredelijk is om te stellen dat het pand zich bevindt in een woonomgeving met een groen karakter en vrij ruime kavels.

20. De in het eerste middel aangevoerde kritiek, die *in se* neerkomt op een herneming van het bezwaar van verzoekster zonder de geciteerde weerlegging van dit bezwaar concreet bij de uiteenzetting te betrekken, is niet van aard de aangevoerde schendingen aan te tonen.

21. Het eerste middel is, in zijn geheel genomen, niet gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

22. Ook het tweede middel is afgeleid uit een schending van artikel 2, 2°, van het monumentendecreet en van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook uit een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste middelonderdeel voert verzoekster aan dat uit het bestreden besluit niet afdoende blijkt welk algemeen belang de bescherming van het pand als monument rechtvaardigt. Noch uit het bestreden besluit, noch uit het bijgevoegde inhoudelijk dossier kan volgens verzoekster worden opgemaakt waarom het onroerend goed het lokaal belang overstijgt en welke waarde het pand heeft voor de ruimere samenleving.

In een tweede middelonderdeel voert verzoekster aan dat de opgegeven motieven voor de historische waarde niet volstaan. Verzoekster betwist dat het pand werd ontworpen door Gustave Fierens. Het komt aan het agentschap toe om aan te tonen dat de feitelijkheden waarop de bescherming steunt voldoende draagkrachtig zijn. Dit is *in casu* niet het geval. Voorts meent verzoekster dat een majestueuze uitstraling niets van doen heeft met een historische waarde. Ook recente bouwwerken kunnen een majestueuze uitstraling hebben. Bij de verwijzing naar de inrichting van het pand wordt met geen woord gerept over de uitgevoerde renovatiewerken. Ten slotte voert verzoekster aan dat het haar volstrekt onduidelijk is wat bedoeld wordt met de “kosmopolitische luxe” die door het pand wordt vormgegeven. Dit wordt niet verduidelijkt en het beschermingsbesluit kan zich onmogelijk steunen op dergelijke nietszeggende zinsnede.

In een derde middelonderdeel stelt verzoekster dat de opgegeven motieven voor de sociaal-culturele waarde onvoldoende draagkrachtig zijn. Dat het pand destijds in eigendom heeft toebehoord aan de eigenaar van een houtzagerij, heeft geen enkele relevantie om te beoordelen of het pand al dan niet

een monument uitmaakt. Verzoekster betwist tevens dat het pand destijds bekendstond als “het oude kasteeltje”. Voorts herhaalt verzoekster dat het pand niets te maken heeft met de teutenhistorie en acht ze het “bijzonder vergezocht” om bij de beoordeling van het monument te verwijzen naar een zogenaamde spirit die de bouwheer deelde met de teuten. Het gaat in deze in eerste instantie om het pand, en niet om de toenmalige bouwheer.

23. De verwerende partij antwoordt aangaande het eerste middelonderdeel dat het bestreden besluit zeer duidelijk de architecturale waarde van het pand voor de streek onderstreept. Dit overstijgt duidelijk het lokaal belang. Verzoekster motiveert niet waarom zij meent dat het lokale belang in deze niet overstegen wordt, doch ontkent louter dat er een algemeen belang zou zijn, hoewel het bestreden besluit omstandig deze waarden omschrijft.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat het bestreden besluit zich niet steunt op de feitelijkheid dat Gustave Fierens de architect van het pand zou geweest zijn. Verzoekster focust op bepaald woordgebruik, doch gaat voorbij aan de integrale overwegingen op zich die de verwerende partij in het bestreden besluit heeft gemaakt.

Ook de sociaal-culturele waarde wordt zorgvuldig en correct gemotiveerd in het bestreden besluit. De verwerende partij verwijst in dit opzicht eveneens naar enkele overwegingen uit de motiveringsnota.

24. In de memorie van wederantwoord stelt verzoekster dat uit de zogenaamde architecturale waarde van het pand voor de streek niet afgeleid kan worden waarom dit een belang vormt dat het lokale belang overstijgt. Verzoekster stelt voorts dat ze in het verzoekschrift wel heeft aangegeven in welke zin het pand het lokale belang volgens haar niet overstijgt, aangezien zij in verschillende middelonderdelen kritiek heeft geuit op de zogenaamde historische en sociaal-culturele waarde van het pand.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel stelt verzoekster nog dat, in zoverre de verwerende partij aangeeft dat het gebouw niet van de hand van Gustave Fierens is, maar wel van Gustaaf De Coster-Fierens, een gebouw van laatstgenoemde architect geen zeldzaamheid kan worden toegedicht. Ze herhaalt dat de omschrijvingen “majestueuze uitstraling” en “kosmopolitische luxe” nietszeggende termen zijn.

Wat betreft het derde onderdeel, voegt verzoekster nog toe dat niet gesteld kan worden dat het pand een toonbeeld is van de rijkdom die werd vergaard door de teutenhandel, aangezien de bouwheer zelf geen teut was, maar enkel was gehuwd met een afstammeling van een teutenfamilie.

Beoordeling

25. In zoverre verzoekster in het eerste middelonderdeel het algemeen belang betwist omdat het lokaal belang niet zou worden overstegen, gaat zij voorbij aan de overwegingen in het bestreden besluit dat “met dit pand de kosmopolitische luxe en verfijnde vormgeving uit de metropool naar het landelijke noorden van Limburg” werd gebracht, “waardoor de villa of ‘meesterwoning’ een uitzonderlijke plaats inneemt binnen het architecturale patrimonium van de streek, van een niveau dat in de omgeving zelden wordt bereikt”. Daarnaast wordt vastgesteld dat het algemeen belang gevormd wordt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de omstandig omschreven architectuurhistorische en sociaal-culturele waarden van het monument. In die omstandigheden kan verzoekster voor het inwilligen van het middelonderdeel niet volstaan met de loutere stelling dat het lokale belang volgens haar niet wordt overstegen. Dit is des te meer zo nu verzoekster de omstandige weerlegging van haar overeenkomstig bezwaar door het agentschap Onroerend Erfgoed op generlei wijze betreft in haar grief tegen het bestreden besluit, laat staan weerlegt.

Met betrekking tot de door verzoekster thans in het tweede middelonderdeel geformuleerde kritiek op de opgegeven motieven voor de historische waarde, stelde het agentschap Onroerend Erfgoed reeds het volgende:

“Bezwaar III: Het staat niet vast dat Gustaaf Fierens kan worden beschouwd als de architect van het pand.

[...]

ANTWOORD: De bescherming steunt echter niet op deze feitelijkheid. Het klopt inderdaad dat het niet vaststaat dat Gustaaf Fierens kan worden beschouwd als de architect van het pand. Het beschermingsdossier toont op p. 7 dan ook aan dat dit een vergissing was in het beschermingsdossier van 2008. Het beschermingsdossier toont op dezelfde bladzijde aan dat de woning een werk is van G.(ustaaf) De Coster-Fierens, de Antwerpse architect die de plannen ondertekende, overigens een zeer duidelijke feitelijkheid.

[...]

BEZWAAR VII: De opgegeven motieven voor de historische waarde volstaan niet

[...]

ANTWOORD: Deze bezwaren omtrent de architect en het interieur werden reeds hoger behandeld.

De argumentatie rond de majestueuze uitstraling is in feite een drogredenering. Majestueus wordt in het dossier gebruikt bij de evaluatie van de architectuurhistorische waarde om de architecturale kwaliteiten van het pand te duiden. Het spreekt voor zich dat dit ook van toepassing kan zijn op recente bouwwerken.

Kosmopolitisch is eenvoudig terug te vinden in de Dikke Van Dale, waar o.m. een kosmopolitische stad wordt aangehaald, ‘waar mensen uit alle delen van de wereld bijeen wonen’. Kosmopolitische luxe dient in dit opzicht begrepen te worden als ‘de luxe van een wereldstad’.”

Verzoekster laat na de concrete weerlegging van haar bezwaar bij het middelonderdeel te betrekken. De voor het eerst in de memorie van wederantwoord geformuleerde kritiek dat een pand van de hand van architect Gustaaf De Coster-Fierens niet als zeldzaam kan worden beschouwd, kon reeds in het verzoekschrift worden aangevoerd en is derhalve laattijdig. In zoverre verzoekster aanvoert dat bij de verwijzing naar de inrichting met geen woord gerept wordt over de uitgevoerde renovatiewerken, kan verwezen worden naar de bespreking van het eerste middel.

26. De in het derde onderdeel hernomen kritiek uit het bezwaarschrift op de opgegeven motieven voor de sociaal-culturele waarde werd door het agentschap Onroerend Erfgoed als volgt weerlegd:

“Bezwaar VIII: Opgegeven motieven voor de sociaal-culturele waarde volstaan niet

[...]

[ANTWOORD:] Zoals duidelijk omschreven in het historisch overzicht, in de evaluatie en in het gemotiveerd advies ligt de sociaal-culturele waarde in het feit dat de woning, een ruime en (toen) in alle opzichten moderne villa, gebouwd [...] om de rijkdom van de bouwheer te etaleren, mee het uitzicht van het dorp bepaalde. Dit sociaal culturele-fenomeen vinden we ook bij de teuten, met hun 19de eeuwse burgerwoningen, wat meteen de verwijzing naar de ‘spirit van de teuten’ verklaart. Zoals hoger reeds uiteengezet, heeft het pand wel degelijk een band met het verhaal van de teuten.

Bezwaarindieners betwisten, na een buurtbevraging, dat het pand van oudsher bekend zou staan als het kasteeltje. In het ganse administratieve dossier zou niet geduid worden waarop deze stellingname zich steunt. Het inhoudelijk dossier vermeldt dit feit echter op p. 11. Het is afkomstig uit het tijdschrift ‘Het Liller Heem’ en staat met name op p. 111 van jaargang 27 nr. 3 van juli 2009 en op p. 148-149 van jaargang 27 nr. 4 van oktober 2009. Naar beide nummers wordt verwezen in de algemene bibliografie.

De artikels zijn gebaseerd op een getuigenis van een lid uit de familie Van den Akker-Klok, die in 1991 werd opgetekend en in 2009 werd gepubliceerd. Het gaat om een ooggetuigenis over hoe het pand gezien [werd] kort na zijn bouwperiode, met name in de jaren 1920-1930. Het hoeft niet te verwonderen dat de huidige buurtbewoners niet weten dat het pand indertijd zo werd gezien. 90 jaar na de feiten worden ooggetuigen immers schaars.”

Ook deze weerlegging wordt door verzoekster nergens bij de uiteenzetting van het middelonderdeel betrokken.

27. Met de loutere herneming van haar bezwaar maakt verzoekster niet aannemelijk dat het bevoegde bestuur in haar beoordeling van de beschermingswaardigheid als monument van het betrokken pand, tot een conclusie is gekomen die gesteund is op verkeerde feitelijke gegevens of de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan.

28. Ook het tweede middel is in al zijn onderdelen ongegrond.

VI. Ontvankelijkheid van het beroep in de zaak sub I

29. Gelet op wat voorafgaat, kan ten gevolge van het definitieve beschermingsbesluit het voorlopige beschermingsbesluit geen rechtsgevolgen

meer sorteren zodat verzoekster geen actueel belang meer heeft bij haar beroep tot nietigverklaring ervan.

30. Het beroep in de zaak *sub I* is onontvankelijk.

VII. Kosten

31. Aangezien het koninklijk besluit van 28 maart 2014 ‘betreffende de rechtsplegingvergoeding bedoeld in artikel 30/1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State van 12 januari 1973’ slechts van toepassing is op de beroepen ingesteld vanaf 2 april 2014, moet de vraag van de verwerende partij tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding worden afgewezen in de zaak *sub I*.

32. De verwerende partij vraagt terecht een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro in de zaak *sub II*.

BESLISSING

1. De zaken A. 210.844/X-15.623 en A. 213.644/X-15.938 worden gevoegd.

2. De Raad van State verwerpt de beroepen.

3. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de beroepen tot nietigverklaring, begroot op het rolrecht van 375 euro en een aan de verwerende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig oktober 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Johan Lust