

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 263.462 van 27 mei 2025
in de zaak A. 239.820/X-18.450**

In zake : 1. J.G.
 2. J.M.
 3. L.S.
 4. S.V.
 5. de BV T.T.
 6. de BV B.O.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Carlos De Wolf
 kantoor houdend te 9680 Maarkedal
 Etikhovestraat 6
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 en eveneens bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Charlotte De Wolf
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Fortlaan 95

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Isabelle Cooreman
kantoor houdend te 1082 Brussel
Keizer Karellaan 586/9
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 10 augustus 2023, strekt tot de nietigverklaring van het ministerieel besluit van de Vlaamse minister voor Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 1 juni 2023 houdende de vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Oost-Vlaanderen, waarbij onder meer het onroerend goed van de verzoekende partijen, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, werd opgenomen in de inventaris.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

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

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 februari 2025.

Kamervoorzitter Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Charlotte De Wolf, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Joeri Leten, die *loco* advocaat Isabelle Cooreman verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest andersluidend 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

3.1. De eerste tot vierde verzoekers zijn eigenaar van een domein gelegen te Sint-Amandsberg (deelgemeente van Gent) dat krachtens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en

Kanaalzone' gelegen is in parkgebied en waarop meerdere gebouwen staan (hierna: verzoekers' domein). Het gebouw aan de straatzijde bestaat uit drie kleine aaneengesloten rijhuizen met huisnummers 30, 32 en 34 onder een doorlopend zadeldak (hierna: het straatgebouw). De maatschappelijke zetel van de vijfde en de zesde verzoekende partijen is gevestigd op het huisnummer 32.

Nadat verzoekers daartoe in 2012 een vergunning hebben verkregen, is het straatgebouw in 2013 intern verbouwd en achteraan aanzienlijk uitgebreid om het om te vormen tot de woning van de gezinnen van eerste tot vierde verzoekers (hierna: de verbouwing door verzoekers).

3.2. Ter verduidelijking volgt hierna een vanop de openbare weg genomen foto van het straatgebouw:



4.1. Van 1 april tot 30 mei 2022 organiseert de verwerende partij een openbaar onderzoek over het ontwerp van de inventaris van het bouwkundig erfgoed in de provincie Oost-Vlaanderen. In dit ontwerp is het straatgebouw opgenomen met onder meer volgende omschrijving:

“Deze arbeiderswoningen werden in het derde kwart van de 19^{de} eeuw

gebouwd op voormalig landbouwland. Het vrijstaande ensemble bestaat uit drie kleine rijhuizen, bestaande uit twee of drie traveeën en anderhalve bouwlaag onder een doorlopend zadeldak met Vlaamse pannen.”

4.2. Verzoekers dienen een bezwaarschrift in waarin zij het volgende stellen:

“Historisch

De historische waarde van dit huis als behorende tot de vroegste bebouwing van de straat, en de huidige symmetrie van de drie gevels zoals omschreven in de inventaris zijn ons duidelijk. Het geheel van panden is echter sinds het bouwen van de middelste boerderij in 1870 meerdere malen van vorm, uitzicht en functie veranderd.

In de huidige omschrijving van de inventaris staan de huizen beschreven als arbeidershuizen, maar de functie van het allereerste huis was een boerderij, gebouwd door Leo Mahieu rond 1870 en vervolgens verpacht aan boer Van der Slycken, die er enkele koeien en varkens hield.

Volgens de informatie van de vorige eigenaar, die goed op de hoogte is van de geschiedenis van het geheel van panden, werden de buitenste twee huizen pas in de huidige vorm gebouwd rond 1903. De cementering is niet authentiek 19^{de} eeuws maar midden 20^{ste} eeuws, en in slechte staat [...]. De drie huizen zijn nooit bedoeld of gebruikt als arbeiderswoningen. De oorspronkelijke functie van boerderij wordt niet langer weerspiegeld in de huidige staat, noch aan de voorzijde van het huis, noch aan de achterzijde.

Voor de vloerniveaus wordt verwezen naar de muurankers in de voorgevel, maar deze van het linkse en het rechtse huis zijn niet symmetrisch. Het rechtse huis heeft ook geen vloerankers in de voorgevel.

Verder staat nog in de inventaris: ‘De recente uitbreidingen aan de achterzijde van de woningen hebben de authenticiteit niet aangetast’. Sinds 2012 zijn wij de nieuwe eigenaars van deze panden. In 2013 hebben wij een eerste grondige verbouwing met uitbreiding doorgevoerd om de panden, die toen in uitermate slechte staat waren, om te vormen tot kwalitatieve woningen. Daarbij hebben verschillende ‘koterijen’ en aanbouwen achteraan plaatsgemaakt voor een nieuwe uitbouw langs twee kanten, waarbij het overgrote deel van de achtergevel ook gewijzigd is. In hoeverre dit de authenticiteit al dan niet heeft aangetast is waarschijnlijk een kwestie van opinie.

Esthetisch

We willen benadrukken dat de huidige afwerking van de voorgevel volgens de vorige eigenaar medio 20^{ste} eeuw is aangebracht, afgaande op de opeenvolging van eigenaars en huurders. De cementen gevelafwerking en imitatiebreuksteen zou rond de jaren 50 aangebracht zijn na de huurperiode van ene Woll, als bescherming tegen de regendoorslag die de woningen onleefbaar maakte. Dit heeft *qua* materiaal en uitzicht weinig meer te maken met de oorspronkelijke gevel die eronder schuilt. Deze was in baksteen, zoals te zien op de plekken waar de cementering afbrokkelt en de oorspronkelijke linker zijgevel, waar geen cementering werd aangebracht.

Wij stellen ons dan ook vragen bij de esthetische waarde van de huidige gevelafwerking, en de noodzaak om deze te behouden. Een sombere grijze gevel is niet wat men in gedachten had voor de toekomst van onze woningen.

Wij willen liever terugkeren naar een gevelafwerking met recuperatiesteen, die meer het oorspronkelijke, eind 19^{de} eeuwse karakter van de oorspronkelijke boerderij benadert. De huidige raamkozijnen en deuren zijn recent en van PVC, dus deze hebben inderdaad geen erfgoedwaarde. Deze willen wij vervangen door houten schrijnwerk dat past bij de geschiedenis van het huis.

Maatschappelijke en functionele waarde

Wij weten weet niet in hoeverre de vorige en toekomstige maatschappelijke en functionele waarde meespeelt in de eventuele classificatie van een pand als waardevol onroerend erfgoed, maar we willen graag de volgende elementen aanbrengen.

Bij de meest recente verbouwing aan de drie huizen is het geheel geconcipieerd als *cohousing*project voor twee gezinnen, waarbij de achterkant van de huizen grondig verbouwd werd en geïsoleerd. De uitdrukkelijke bedoeling was om ook op termijn de voorgevel en daken aan de straatkant bijkomend te isoleren naar hedendaagse normen. Hadden wij dit in 2013 mee opgenomen in onze bouwaanvraag dan had deze voorgevel er vandaag reeds anders uitgezien. Isolatie langs de buitenkant lijkt ons gezien de staat en het uitzicht van de later toegevoegde cementbekleding de logische en op lange termijn meest duurzame keuze.

Binnen in de huizen is de voorbije 100 jaar vaak verbouwd en bijgebouwd, waardoor er een kluwen van trapjes en wisselende vloerniveaus is ontstaan. Met de verbouwingen van 2013 heeft men hier al keuzes in gemaakt, maar we willen het geheel in de toekomst graag nog logischer en toegankelijker maken. De vloerniveaus van het middelste huis aan de straatkant corresponderen met geen enkel ander deel van de panden (noch de tuinkant, noch het linker- of rechterhuis). De kelder is te laag en te vochtig om als nuttig bruikbare ruimte te dienen, en zowel de deuropeningen van de kamers op het gelijkvloers als de balken op de zolderverdieping zijn wel erg laag. Verder willen we de woning toegankelijker maken en voorzien van een rolstoeltoegankelijke douche/toilet, aangezien we rolstoelgebruikers in de familie hebben.

De voornaamste ingreep die hiervoor noodzakelijk is, is een aanpassing van de vloerniveaus van het middelste huis aan de straatkant, die ook weerspiegeld zal worden in de traveeën, weliswaar met behoud van het karakter en de symmetrie van de voorgevel.

Maar de opname op de inventaris van onroerend erfgoed zou dit nu in 2022 plots onmogelijk [...] maken.

We hopen dan ook dat deze elementen, naast het historische en esthetische aspect, mee in overweging worden genomen in de uiteindelijke beslissing.”

5. Op 9 februari 2022 geeft de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed advies.

6.1. Met het bestreden besluit stelt de bevoegde Vlaamse minister de inventaris van het bouwkundig erfgoed vast.

Om reden van de historische en de architecturale waarden wordt het straatgebouw er in opgenomen.

6.2. Het bezwaarschrift van verzoekers wordt als volgt weerlegd:

“Bezwaarindiener haalt volgende elementen aan om aan te tonen dat het goed geen erfgoedwaarde heeft en daarom niet aan de voorwaarden voldoet om opgenomen te worden in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Deze argumenten hebben echter geen invloed op de erfgoedwaarden op basis waarvan het pand wordt opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het pand wordt niet geschrapt uit het vaststellingsbesluit.

1) Erfgoedtype ‘arbeidershuizen’

Bezwaarindiener haalt als bezwaar tegen de historische waarde aan dat deze woningen geen arbeidershuizen waren, maar dat het oudste basisvolume als hoeve werd gebruikt. Hij stelt dat de functie van het allereerste huis een boerderij was, gebouwd door Leo Mahieu rond 1870 en vervolgens verpacht aan boer Van der Slycken, die er enkele koeien en varkens hield.

Voor de opmaak van de inventaristekst van het goed werd het archief van het kadaster in Oost-Vlaanderen geconsulteerd. Dit archief bevat de historische gegevens over gebruik van percelen en de bijhorende eigenaars sinds de start van België en maakt deel uit van het ministerie van financiën. Gegevens van bezwaarindiener komen *qua* eerste eigenaar overeen met de gegevens uit het kadaster: Leo Mahieu, hoogleraar van beroep, liet na aankoop van de grond, in 1869 een woning bouwen op het huidige perceel van de woningen 30–32. Twee jaar later in 1871 staat ook de bouw van de woning op het perceel van nummer 34 in het kadaster geregistreerd onder zijn naam. In 1873 werd de woning 30–32 opgesplitst in twee aparte woningen. Vanaf dat moment zien we de huidige samenstelling van drie woningen terug op de mutatieschetsen.

De archiefgegevens uit het kadaster (ministerie van financiën) maken melding van de bouw van een ‘huis’, zowel in 1869 voor het eerste volume, als in 1871 voor het tweede volume. Hieruit kan niet afgeleid worden dat het huis bewoond werd door arbeiders, maar ook niet dat het volume gebruikt werd als hoeve. Archiefgegevens uit het bevolkingsregister werden noch bij inventarisatie, noch door de bezwaarindiener geconsulteerd. De gegevens die de mondelinge bron aanleverde aan bezwaarindiener, kunnen dus niet gestaafd noch ontkracht worden door een schriftelijke bron.

Daarom wordt voorgesteld het erfgoedtype voor dit onroerend goed te

veralgemenen. Het erfgoedtype ‘arbeidershuizen’ werd toegekend op basis van de vormelijke kenmerken, en is niet op schriftelijke bronnen gestaafd; het hoevegebruik blijkt evenmin uit een bekende schriftelijke bron. Daarom wordt gekozen voor het erfgoedtype ‘dorpswoningen’, met volgende scopenote: ‘Een dorpswoning is een bescheiden woonhuis in een dorp. In het Ancien Régime doorgaans van 1 bouwlaag, later ook van twee bouwlagen.’ De geïnventariseerde woningen voldoen aan deze omschrijving. Het betreft immers woningen die dateren van voor de voorstedelijke interbellumbebouwing in de straat. Als oudste bebouwing van de straat getuigen ze van de bebouwing uit de periode waarin dit deel van Sint-Amandsberg nog het karakter had van een landelijk dorp in Oost-Vlaanderen. In een dergelijke context kwam het vaak voor dat bij een dorpswoning een deel van de gebouwen gebruikt werden als stal, wat het houden van koeien en varkens mogelijk maakt cf. bezwaar.

Hiertoe worden in het erfgoedobject en in het aanduidingsobject de benaming, de erfgoedkenmerken en de beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken aangepast. De benaming wordt ‘Dorpswoningen’. Uit de erfgoedkenmerken wordt ‘arbeidershuizen’ geschrapt en wordt ‘dorpswoningen’ toegevoegd. De beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken wordt: ‘Deze dorpswoningen werden in het derde kwart van de 19de eeuw gebouwd op voormalig landbouwland. De huizen behoren tot de vroegste bebouwing aan de straat, die voornamelijk uit interbellumbebouwing bestaat. Het vrijstaande ensemble bestaat uit drie kleine rijhuizen, bestaande uit twee of drie traveeën en anderhalve bouwlaag onder een doorlopend zadeldak met Vlaamse pannen.’

Bij het erfgoedobject omschrijven we deze aanpassing in aanvullende informatie:

‘Het erfgoedtype ‘arbeidershuizen’ in de inventaristekst van 2018 werd toegekend op basis van de vormelijke kenmerken, en is niet op schriftelijke bronnen of archiefstukken gestaafd. Daarom wordt gekozen voor het erfgoedtype ‘dorpswoningen’.

° Informatie verkregen tijdens het openbaar onderzoek voor de vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in Oost-Vlaanderen (2022).’

De toewijzing van een ander erfgoedkenmerk doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van het goed. Hun historische en architecturale waarde staat buiten kijf, als behorend tot de oudste bebouwing in de straat, en omdat het representatieve en herkenbare voorbeelden zijn van de bebouwing uit de tijd dat Sint-Amandsberg nog een landelijk dorpskarakter had, met lage bescheiden woningen.

2) Uiterste woningen pas gebouwd ca. 1903

Bezwaarindiener stelt dat de woningen 30 en 34 pas in 1903 werden gebouwd. Uit kadasteronderzoek uitgevoerd voor de opmaak van de inventaristekst blijkt dat de woningen werden gebouwd in 1869 en dat de opdeling in twee wooneenheden 30-32 al gebeurde in 1873.

Bezwaarindiener haalt een mondelinge bron aan voor deze informatie. Noch in het stadsarchief, noch in het kadasterarchief werden schriftelijke bronnen gevonden die dit kunnen bevestigen. De percelen zijn tussen 1873 en 1945 niet gemuteerd. Dat er aanpassingen gebeurden die geen

kadastermutatie teweeg brachten, is natuurlijk wel mogelijk, maar nieuwbouw wordt in alle geval geregistreerd, wat hier niet het geval is. Er werden in de bouwdossiers in het stadsarchief slechts twee dossiers gevonden die betrekking hebben op dit object: 1926/2125 (Baudts Jan, 2 gemetste hekstijlen + ijzeren hek, perceel 455d (= tuinperceel)) en 1959/9649 (Baudts Jan, dubbele autobergplaats, 455). Van een nieuwbouw ca. 1903 geen spoor.

Het bezwaarschrift levert behalve een niet-gestaafde mondelinge bron geen gegevens aan om de 19de-eeuwse datering van de drie woningen te herzien.

3) Cementering is niet 19de-eeuws maar midden-20ste-eeuws

Gelet op het feit dat de cementering noch in de beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken noch in de beschrijving van het erfgoedobject gedateerd wordt, heeft deze opmerking geen invloed op de erfgoedwaarde op basis waarvan het object werd geïnventariseerd en vastgesteld.

4) Muurankers

Bezwaarindiener stelt: Voor de vloerniveaus wordt verwezen naar de muurankers in de voorgevel, maar deze van het linkse en het rechtse huis zijn niet symmetrisch. Het rechtse huis heeft ook geen vloerankers in de voorgevel.

De muurankers worden niet vermeld in de beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken op basis waarvan de opname van het goed in de vaststelling wordt gemotiveerd.

In de beschrijving van het erfgoedobject in de wetenschappelijke inventaris worden de muurankers enkel in deze zin vermeld: 'Muurankers markeren de achterliggende vloerniveaus.'

Gelet op het feit dat de precieze situering van de muurankers noch in de beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken noch in de beschrijving van het erfgoedobject vermeld wordt, heeft deze opmerking geen invloed op de erfgoedwaarde op basis waarvan het object werd geïnventariseerd en vastgesteld.

5) Nieuwe achterbouw

'De recente uitbreidingen aan de achterzijde van de woningen hebben de authenticiteit niet aangetast.' Deze zin maakt deel uit van de beschrijving van de panden in de wetenschappelijke inventaris, opgemaakt in 2018. De basis voor deze beschrijving vormt de visuele en fotografische registratie van de woningen ter plaatse, vanop de openbare weg. Om de erfgoedwaarde correct af te wegen, vulde men deze visuele waarneming aan met informatie uit de beschikbare archiefstukken. Uit de gecombineerde informatie werd geconcludeerd dat de recente uitbreidingen aan de achterzijde van de woningen geen negatieve impact hadden op de erfgoedwaarde van de woningen. De uitbreidingen hebben de historische en architecturale waarde van deze woningen niet aangetast. Deze zijn ook met deze uitbreidingen nog steeds herkenbaar als dorpswoningen in eenheidsbebouwing uit het derde kwart van de 19de eeuw.

6) Esthetische waarde van het gecementeerde parement

Het goed wordt opgenomen in de vastgestelde inventaris op basis van de aanwezige historische en architecturale waarde. De esthetische waarde wordt niet aangehaald voor dit pand. Gelet op het feit dat de esthetische waarde niet

aangehaald wordt om de opname van het object in de vaststelling te motiveren, heeft deze opmerking geen invloed op de bepaling van de erfgoedwaarde op basis waarvan het object wordt vastgesteld.

Zonder dat geschreven bronnen dit kunnen staven, is het inderdaad waarschijnlijk dat deze cementering werd aangebracht na de bouw van de drie woningen, wellicht met de bedoeling ze een homogene gevel te geven. Een dergelijke gevelafwerking is inderdaad typerend voor de 20ste eeuw. Hiermee illustreert deze gevelafwerking de bouwhistoriek van deze woningen, die gebouwd werden als twee, en later ingedeeld zijn in drie woningen, met een gehomogeniseerd vooraanzicht. Het materiaal is daarenboven representatief voor de gevelafwerking van bescheiden woningen, waarmee het mee de architecturale waarde van het pand onderbouwt.

7) Vervanging van parement en PVC-ramen

De eventuele toekomstige aanpassing of vervanging van de huidige materialen, handelen niet over de feitelijkheden die voorliggen in het openbaar onderzoek, waardoor deze argumenten niet ontvankelijk zijn.

8) Aanpassingen naar energieprestatie en toegankelijkheid

Het vermeend gebrek aan aanpassingsmogelijkheden aan de huidige energieprestatienormen of in functie van toegankelijkheid vormen geen motiveringsgrond om de opname van het object in de vastgestelde inventaris aan te vechten.

Conclusie:

Het bezwaar heeft invloed op het ministerieel besluit. Het object Arbeiderswoningen [wordt] opgenomen in het vaststellingsbesluit met aangepaste benaming, erfgoedkenmerken en beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken [...]. De benaming wordt 'Dorpswoningen'. Uit de erfgoedkenmerken wordt 'arbeidershuizen' geschrapt en wordt 'dorpswoningen' toegevoegd. De beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken wordt: 'Deze dorpswoningen werden in het derde kwart van de 19de eeuw gebouwd op voormalig landbouwland. De huizen behoren tot de vroegste bebouwing aan de straat, die voornamelijk uit interbellumbebouwing bestaat. Het vrijstaande ensemble bestaat uit drie kleine rijhuizen, bestaande uit twee of drie traveeën en anderhalve bouwlaag onder een doorlopend zadeldak met Vlaamse pannen'."

6.3. In het bestreden besluit worden het straatgebouw en de erfgoedwaarden ervan als volgt beschreven:

"[Het straatgebouw werd] op het einde van de 19de eeuw gebouwd op voormalig landbouwland. In 1869 werd het stuk land door Leo Mahieu, hoogleraar van beroep aangekocht, waarna hij meteen een woning liet bouwen, op het huidige perceel van de woningen 30–32. Twee jaar later in 1871 staat ook een woning op het perceel van nummer 34 in het kadaster geregistreerd. In 1873 werd de woning 30 – 32 opgesplitst in twee aparte woningen.

De drie naast elkaar liggende huizen zijn zichtbaar vanaf de [openbare

weg] en behoren tot de vroegste bebouwing aan de straat, die voornamelijk uit interbellumbebouwing bestaat. Voor Sint-Amandsberg zijn er geen bouwplannen beschikbaar van vóór 1880, waardoor we geen gegevens hebben over de architect of aannemer. De recente uitbreidingen aan de achterzijde van de woningen hebben de authenticiteit niet aangetast.

Het vrijstaande ensemble bestaat uit drie kleine rijhuizen, bestaande uit twee of drie traveeën en anderhalve bouwlaag onder een doorlopend zadeldak met Vlaamse pannen en met de nok evenwijdig met de straat. Alle lijstgevels bevatten uitsluitend rechthoekige openingen en zijn volledig afgewerkt met een cementbepleistering waarin imitatievoegen getrokken zijn, op een plint van imitatiebreuksteen. Muurankers markeren de achterliggende vloerniveaus. De sobere gevelrij is symmetrisch opgevat, waarbij de uiterste huizen elkaars identieke spiegelbeeld zijn en de centrale woning de spiegelas vormt. De uiterste huizen tellen twee gelijke traveeën, waarbij de ene travee een voordeur bevat met daarboven een rechthoekige nis. De andere travee bevat een venster op de gelijkvloerse verdieping en heeft daarboven een klein venster dat de zolderkamer verlicht. Deze is bij het rechterpand dichtgemaakt. De symmetrische centrale woning telt drie traveeën, met in het midden een voordeur met treden en aan weerskanten een opkamervenster. Het vloerniveau van de gelijkvloerse verdieping zit hoger dan bij de naastliggende huisjes omdat deze zich boven een halfverheven kelder bevindt, die langs beide zijden van de deur door een keldervenster verlicht wordt. De keldervensters worden afgeschermd door sobere dievenijzers. Op de houten kelderraampjes na, is al het gevelschrijnwerk recent, vormgegeven naar historisch model.

[...]

Aanvullende informatie

Het erfgoedtype ‘arbeidershuizen’ in de inventaristekst van 2018 werd toegekend op basis van de vormelijke kenmerken, en is niet op schriftelijke bronnen of archiefstukken gestaafd. Daarom wordt gekozen voor het erfgoedtype ‘dorpswoningen’.

Informatie verkregen tijdens het openbaar onderzoek voor de vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in Oost-Vlaanderen (2022).”

IV. Onderzoek van de middelen

Uiteenzetting van het eerste en het tweede middel

7.1. In de aangevoerde middelen wordt de schending aangevoerd van de artikelen 2.1, 26° en 31°, van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, van de artikelen 4.1.1 en 4.1.5 van het Onroenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, van het ministerieel besluit van 17 juli 2015 ‘tot vaststelling van de inventarismethodologie voor de inventaris van bouwkundig erfgoed’ (hierna: het ministerieel besluit inzake de inventarismethodologie), van de artikelen 2 en 3 van

de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurs-handelingen’, evenals van het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiverings-plicht, het redelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheids-beginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur “in samenhang met artikel 16 van de [...] Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens”.

7.2. Volgens verzoekers is er door de verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek uitgevoerd. Meer nog, toen bleek dat het motief om tot een erfgoedwaarde te besluiten, meer bepaald de kwalificatie van het straatgebouw als “arbeiderswoningen”, feitelijk onjuist was, wijzigde de verwerende partij, zonder enig bijkomend onderzoek, de kwalificatie naar “dorpswoningen”, nu het gebruik door arbeiders noch materieel, noch inhoudelijk kon worden bewezen. Niettegenstaande de door verzoekers aangebrachte pertinente en relevante aangehaalde mondelinge bronnen, blijft de verwerende partij voorhouden dat de woning die in de tweede helft van de 19de eeuw is opgericht, op heden nog steeds “als oudste bebouwing in de straat” een historische erfgoedwaarde bezit.

Het bezwaar van de verzoekende partijen inhoudende dat de woning sinds haar oprichting in 1870 ingrijpende wijzigingen heeft ondergaan en op heden een volledig andere architecturale uitstraling en vormgeving heeft, wordt door de verwerende partij niet inhoudelijk behandeld, maar, integendeel, op een onjuiste wijze geïnterpreteerd en weerlegd, waarbij inzonderheid het bronnen-onderzoek dat de verwerende partij heeft uitgevoerd kennelijk onzorgvuldig is.

Ondergeschikt stellen verzoekers dat de bestreden beslissing geen enkele concrete omschrijving van de architecturale erfgoedwaarden omvat, zodat het, zeker in vergelijking met de andere woningen die op de inventaris bouwkundig erfgoed werden geplaatst, volstrekt onduidelijk is op welke concrete motieven en erfgoedwaarden de opname van de woning in de inventaris formeel en materieel is gesteund.

Bovendien zijn de motieven van het bestreden besluit volgens verzoekers behept met een interne contradictie. Er wordt immers verwezen naar de afwegingselementen uit het ministerieel besluit van 17 juli 2015 (de nog aanwezige erfgoedwaarde, de selectiecriteria en de bewaringstoestand), maar toch wordt er louter gesteund op het uitzicht van de gevel van het straatgebouw vanop de openbare weg en op het feit dat dit gebouw de oudste woning in de straat is. Niettegenstaande er, op basis van een rechtsgeldig verleende vergunning, in 2013 ingrijpende renovatie- en uitbreidingswerken aan het straatgebouw werden uitgevoerd – en dit in het kader van een eerste fase van een globaal renovatieproject – houdt de verwerende partij met dit feit op geen enkele wijze rekening. Het op het straatgebouw aangebrachte gevelmateriaal (cementering) is typisch voor de 20^{ste} eeuw en toch blijft de verwerende partij volharden in haar visie dat het gebouw uit de 19^{de} eeuw zou dateren. Zoals blijkt uit de verklaringen van de door verzoekers in 2012 aangeduide architecten was het van meet af aan de bedoeling om een globaal renovatieproject te realiseren; echter om reden van de aanzienlijke kosten is toentertijd geopteerd voor een gefaseerde uitvoering, waarbij op weloverwogen wijze en in overleg met de bevoegde vergunningverlenende overheden een aantal keuzes werden gemaakt. Als gevolg van de bestreden beslissing worden verzoekers nu belet om de tweede fase van dit renovatieproject te realiseren. Hierdoor zien zij zich geconfronteerd met beperkingen wat betreft hun eigendomsrecht, zowel wat betreft de optimalisatie van de duurzaamheids-kenmerken van de woning als wat betreft de toegankelijkheid en de aansluitende functionele aanwending. Om de binnenruimtes van de woning functioneel te kunnen aanwenden zijn aanpassingen en verwijderingen van de gevelopeningen absoluut noodzakelijk, evenals de verwijdering van dragende vloeren.

8. In hun memorie van wederantwoord beklemtonen verzoekers dat het onomstootbaar vaststaat dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de mondelinge getuigenverklaringen die zij hebben bijgebracht in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift. De in dit bezwaarschrift aangebrachte bijkomende informatie heeft de verwerende partij naast zich

neergelegd. Zoals verzoekers uitvoerig hebben toegelicht in hun bezwaarschrift, is het straatgebouw gebouwd als boerderij en in 1903 in de huidige vorm gezet door verbouwingswerken. De gevelbedekking (cementering) toont ook aan dat deze in het midden van de 20^{ste} eeuw is aangebracht. Met deze gegevens is door de verwerende partij evenwel op geen enkele wijze rekening gehouden bij het nemen van de bestreden beslissing. Wat de historiek van de woning betreft wordt door de verwerende partij “gedraaid met de wind”. Welke bouwstijl en tijdsgeest het straatgebouw concreet heeft, daar hebben verzoekers al helemaal het raden naar.

9. In hun laatste memorie benadrukken verzoekers dat door de realisatie van de achterbouw in 2013 men nog bezwaarlijk kan voorhouden dat het straatgebouw een representatief en herkenbaar voorbeeld zou zijn van lage bescheiden woningen in een gemeente met een landelijk karakter, zoals Sint-Amandsberg in de 19^{de} eeuw was.

Beoordeling

10.1. De beoordeling van opportuiniteitskritiek behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad van State, die een wettigheidsrechter is. In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole mag de Raad van State zich niet in de plaats stellen van de overheid, die met betrekking tot de opname in een erfgoedinventaris beschikt over een ruime discretionaire bevoegdheid. De Raad van State is als rechter van de wettigheid wel bevoegd om, desgevraagd, na te gaan of de overheid is uitgegaan van werkelijk bestaande en relevante feitelijke gegevens die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld, of zij die correct en met een zorgvuldige afweging heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan binnen de perken van de redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

10.2. Of een overheidsbeslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de overheid beschikt. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in van verschillende zienswijzen die elk niet onredelijk zijn. Alleen wanneer de overheid de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, is het redelijkheidsbeginsel geschonden.

10.3. Het gegeven dat het bestreden besluit een inmenging uitmaakt in het recht op eigendom, houdt niet *ipso facto* een schending in van de aangevoerde rechtsregels. Zo bepaalt het tweede lid van artikel 1 van het Eerste Protocol dat het recht op ongestoord genot “op geen enkele wijze” het recht aantast dat een staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met “het algemeen belang”.

10.4. Over het afwegingskader dat gehanteerd wordt om een onroerend goed te waarderen wordt in de door het ministerieel besluit van 10 januari 2023 vastgestelde bijlage bij het ministerieel besluit inzake de inventarismethodologie het volgende gesteld:

“De inventaris van bouwkundig erfgoed bevat een selectie van het gebouwde patrimonium in Vlaanderen. De term ‘bouwkundig erfgoed’ wordt gehanteerd in de meest ruime zin van het woord [...]. Naast de grote, monumentale gebouwen gaat er ook aandacht naar de meer bescheiden architectuur zoals woonhuizen [...]

Om een gedegen afweging te maken of een onroerend goed kan worden opgenomen in de inventaris, wordt rekening gehouden met de erfgoedwaarden, de selectiecriteria en de bewaringstoestand.

Die waarden en criteria worden niet afzonderlijk beschouwd. De totale beoordeling vormt het uitgangspunt voor de evaluatie. [...]

a. De erfgoedwaarden
[...]

Architecturale waarde: Een onroerend goed heeft architecturale waarde als het getuigt van een fase of aspect van de geschiedenis van de bouwkunst of de tuin- of de landschapsarchitectuur.

[...]

Historische waarde: Een onroerend goed heeft historische waarde als het getuigt van gebeurtenissen en ontwikkelingen uit het verleden van de mens, van figuren of instellingen die de geschiedenis mee bepaalden of van historisch landgebruik.[...]

b. De selectiecriteria

De selectiecriteria worden bijkomend gebruikt om te wegen of een onroerend goed al dan niet wordt opgenomen in de inventaris. Een onroerend goed kan geselecteerd worden voor opname als het aan verschillende criteria tegemoetkomt, maar het kan ook in aanmerking komen voor opname als het in hoge mate aan slechts één criterium tegemoetkomt.

[...]

- Het selectie criterium representativiteit geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of

een welbepaald type of een bepaald oeuvre.

- Het selectie criterium herkenbaarheid geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed leesbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan.”

11. Het blijkt niet dat het onterecht zou zijn dat in het in het vorige randnummer geciteerde ministerieel besluit vermeld wordt dat ook “de meer bescheiden architectuur” in aanmerking komt voor opname in de erfgoedinventaris.

12. Te dezen moet met de verwerende partij worden vastgesteld dat het bestreden besluit de erfgoedwaarden van het straatgebouw uitsluitend koppelt aan het buitenuitzicht ervan vanop de openbare weg (zie de foto in randnr. 3.2.). Het blijkt niet dat de verbouwing door verzoekers enige impact heeft gehad op dit buitenuitzicht. Daaruit volgt dat de in 2013 gerealiseerde achterbouw geen gevolgen heeft voor de in het bestreden besluit vastgestelde erfgoedwaarden. In die omstandigheden brengt de realisatie van deze achterbouw, anders dan verzoekers menen, de draagkracht van de op de laatstgenoemde erfgoedwaarden gesteunde motieven niet in het gedrang.

13. Voorts is het onterecht dat verzoekers voorhouden dat de (uit mondelinge bronnen verkregen) informatie die zij in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift hebben aangebracht, genegeerd zou zijn door de verwerende partij. Uit de gegevens van de zaak volgt immers dat de verwerende partij deze informatie terdege heeft onderzocht en afdoende heeft laten begrijpen waarom ze dit bezwaarschrift niet heeft ingewilligd.

Wat de datering van het gebouw betreft, blijkt niet dat er een onwettigheid zou volgen uit het feit dat de verwerende partij geoordeeld heeft dat de mondelinge bron van verzoekers niet opweegt tegen de schriftelijke gegevens van de kadastrale uittreksels uit 1869, 1871 en 1873 die er doen van blijken dat het straatgebouw gebouwd is in het derde kwart van de 19^{de} eeuw. Naar de verwerende partij op goede gronden uitlegt, wordt – anders dan in het bezwaarschrift wordt

beweerd – aan deze datering geen afbreuk gedaan door het feit dat er in de 20^{ste} eeuw een gevelbekleding (cementerij) op het straatgebouw is aangebracht.

Met name op grond van het in het bezwaarschrift van verzoekers aangebrachte element dat aan het einde van de 19^{de} eeuw boer Van der Slycken ter plaatse “enkele koeien en varkens hield”, is door de verwerende partij geoordeeld dat de typologie “arbeiderswoningen” vervangen diende te worden door de typologie “dorpswoningen”, daar het in de context van een landelijk dorp vaak voorkwam dat een deel van de gebouwen gebruikt werd als stal voor het houden van enkele dieren en er geen bekende schriftelijke bronnen zijn die toelaten te bewijzen dat het gebouw door een arbeider werd bewoond. Verzoekers maken niet aannemelijk dat uit dit – genuanceerde – oordeel enige onwettigheid zou blijken.

Voorts, en mede in het licht van het gestelde in randnummer 12, valt niet in te zien hoe de verwerende partij de verwachting zou hebben gewekt dat het straatgebouw niet zou worden opgenomen in de in het Onroerenderfgoed-decreet van 12 juli 2013 bedoelde erfgoedlijst doordat aan verzoekers in 2012 een vergunning is toegekend om dit gebouw intern te verbouwen en achteraan aanzienlijk uit te breiden.

14. De conclusie is dat verzoekers niet aannemelijk maken dat de verwerende partij hun bezwaarschrift niet afdoende zou hebben weerlegd, dat zij de grenzen van de redelijkheid te buiten zou zijn gegaan of dat zij de aangevoerde rechtsregels anderszins zou hebben geschonden.

15. Beide middelen worden verworpen.

Gelet op de verwerping van de aangevoerde middelen moet het beroep hoe dan ook worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor zesde, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 1200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zevenentwintig mei tweeduizend vijftientwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement