

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 264.598 van 21 oktober 2025
in de zaak A. 242.309/X-18.717**

In zake : de NV P.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Gerard Soete
 kantoor houdend te 8400 Oostende
 Kerkstraat 8 bus 1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

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

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 27 juni 2024, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister voor Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 26 april 2024 ‘tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie West-Vlaanderen’, in de mate waarin het pand van de verzoekende partij daarin wordt opgenomen.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft 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 partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 september 2025.

Kamervoorzitter Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gerard Soete, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Brent Van Sande, die *loco* advocaat Isabelle Cooreman verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An van den broeck 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 verzoekende partij is eigenaar van een onroerend goed te Ingelmunster (hierna: het betrokken pand).

Ter verduidelijking volgt hierna een uittreksel uit een in het administratief dossier opgenomen foto.



3.2. Tussen 24 september 2009 en 14 mei 2024 is het betrokken pand opgenomen in de door de administrateur-generaal vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed van de provincie West-Vlaanderen.

3.3. Van 1 april 2023 tot 30 mei 2023 organiseert de verwerende partij een openbaar onderzoek over het ontwerp van een nieuwe inventaris van het bouwkundig erfgoed in de provincie West-Vlaanderen. In dit ontwerp is het betrokken pand opgenomen.

De verzoekende partij dient een bezwaarschrift in.

3.4. 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 betrokken pand erin opgenomen.

3.5. In haar bezwaarschrift stelt de verzoekende partij dat het betrokken pand “enkel goed voor de sloop is”. Zij voegt foto’s toe waarop een metalen balk tegen de gevels wordt geplaatst, zodat er spleten te zien zijn als gevolg van het plaatselijk bol of hol staan, evenals foto’s van barsten in het metselwerk als gevolg van “verpoederde specie”.

3.6. Het bezwaarschrift van de verzoekende partij wordt als volgt beantwoord:

“Er wordt niet ingegaan op de vraag tot schrapping van dit object uit het vaststellingsbesluit.

Bezwaarindiener verzet zich tegen het klasseren van het pand. Het doel van de vaststelling is niet de bescherming, wel de vaststelling als bouwkundig erfgoed. [...]

[...] Doelstelling en modaliteiten vaststelling

De vaststelling van een inventaris heeft als doel het behoud van onroerend erfgoed te stimuleren. Voor steden en gemeenten is de vastgestelde inventaris het vertrekpunt om een eigen erfgoedbeleid uit te stippelen. Het is een juridisch minder zwaar en minder verregaand alternatief voor een bescherming. Een onroerend goed kan worden opgenomen in een vastgestelde inventaris als het erfgoedwaarde heeft en voldoende goed bewaard is.

De vertrekbasis voor de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed in West-Vlaanderen is de wetenschappelijke inventaris van het onroerend erfgoed.

Geïnventariseerde goederen staan immers in de wetenschappelijke inventaris omdat ze erfgoedwaarde hebben. De erfgoedonderzoekers gebruiken een uniforme methode om te bepalen of een onroerend goed voldoende erfgoedwaarde heeft voor opname in de wetenschappelijke inventaris van het onroerend erfgoed. [...]

[...] De erfgoedwaarden van de boerenarbeiderswoning

Het object, in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en in de vastgestelde lijst steeds met boerenarbeiderswoning aangeduid, wordt in de beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken omschreven als een laag, vrijstaand boerenarbeidershuis uit de tweede helft van de 19de eeuw. In de uitgebreide beschrijving bij het erfgoedobject wordt daaraan toegevoegd dat het object bestaat uit vijf huistraveeën in dubbelhuisopstand en twee staltraveeën onder zadeldak, belegd met Vlaamse pannen. Verankerde baksteenbouw. Getoogde muuropeningen. Staldeer en stalvensters in de rechter zijgevel. Bewaard houtwerk, onder meer luiken.

Enkel de luiken zijn vandaag niet meer aanwezig. De luiken worden niet vermeld in de beschrijving op basis van de erfgoedkenmerken, wel in de uitgebreide beschrijving bij het erfgoedobject. Omwille van de duidelijkheid wordt in de rubriek ‘aanvullende informatie’ bij het erfgoedobject toegevoegd dat de luiken niet meer aanwezig zijn.

De andere, vrij sobere erfgoedelementen en erfgoedkenmerken zijn nog steeds bewaard en van toepassing. Het is op basis van deze erfgoedelementen en erfgoedkenmerken dat de woning voor opname in de inventaris werd geselecteerd tijdens de geografische inventarisatie van het bouwkundig erfgoed in Ingelmunster in 2001. De woning is namelijk een herkenbaar en representatief voorbeeld van een boerenarbeiderswoning uit de tweede helft van de 19de eeuw in landelijk gebied, bestaande uit een woongedeelte met

aanpalend stalgedeelte. De woning getuigt van een historische woonvorm in het 19de-eeuwse rurale Vlaanderen waar naast hoeves ook kleinere landelijke woningen werden opgetrokken voor de huisvesting van landarbeiders. Typerend is dat dergelijke kleine woningen een bijgebouw bevatten voor stalling van goederen of dieren. Hierdoor genereert het goed een historische erfgoedwaarde. Het goed heeft architecturale waarde omdat het een representatieve en herkenbare getuige is van de landelijke architectuur in West-Vlaanderen in de 19de eeuw. Typerend is de bruinrode baksteenbouw onder pannen zadeldak en getoogde muuropeningen. De lage, vrij bescheiden woning is in een langgestrekt verband gecombineerd met een stal, wat een representatieve samenstelling is voor een boerenarbeiderswoning. De historische materialen en volumes zijn herkenbaar bewaard, waardoor de gebouwen herkenbaar zijn als landelijke architectuur uit de tweede helft van de 19de eeuw. Ook het historisch schrijnwerk is nog deels bewaard, wat zeldzaam geworden is.

[...] Bewaringstoestand

In het bezwaarschrift worden bouwfysische gebreken opgesomd en met foto's geïllustreerd, die volgens de bezwaarindiener aantonen dat het gebouw enkel goed is voor sloop. Zonder een gemotiveerd en gedetailleerd verslag als basis, kan echter niet worden aangetoond dat het niet mogelijk zou zijn deze gebreken op te lossen met hedendaagse renovatietechnieken. Het bezwaarschrift toont ook niet aan dat de werken, die nodig zijn om de gebreken te verhelpen, niet mogelijk zijn zonder de erfgoedwaarden te schaden of dat herstel *de facto* betekent dat het overgrote deel van het goed zou herbouwd moeten worden.

De boerenarbeiderswoning bezit nog steeds de erfgoedwaarden, zoals beschreven in de inventaris bouwkundig erfgoed en is voldoende gaaf en herkenbaar bewaard gebleven.

Daarmee is aan de twee voorwaarden uit het Onroerenderfgoedbesluit (artikel 4.1.1) voldaan om een goed op te nemen in de vastgestelde inventaris. Er wordt bijgevolg geen gevolg gegeven aan de vraag om de boerenarbeiderswoning niet langer op te nemen in de vastgestelde lijst van het bouwkundig erfgoed.

[...]

De vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed heeft niet tot doel eventuele aanpassingsmogelijkheden voor het vast te stellen bouwkundig erfgoed te beoordelen, noch vast te leggen. De opname op zich van een onroerend goed in een vastgestelde inventaris kan dus geen weigeringsgrond vormen voor om het even welke vergunning, machtiging of toelating. Het vastgesteld zijn alleen volstaat dus niet als motivering voor een weigering, maar er moet steeds een individuele afweging gebeuren en motivering die rekening houdt met bijvoorbeeld erfgoedkenmerken.

Er wordt in het bezwaarschrift verwezen naar een informatievergadering en eerdere correspondentie tussen bezwaarindiener en de GECORO Ingelmunster, een A/B/C/klassering en beloftes inzake bouwmogelijkheden of sloop. Dit zijn initiatieven die op lokaal niveau worden genomen, maar die geen voorwerp uitmaken van de vaststellingsprocedure.

Een gewijzigde functie, in het bezwaarschrift is er sprake van de functie als magazijn of filiaal, heeft geen invloed op het vaststellingsbesluit

aangezien het de erfgoedwaarden niet heeft gewijzigd. We vertrekken van de oorspronkelijke of belangrijkste functie van een object.

[...] Financiële argumenten of het vermeende gebrek aan aanpassingsmogelijkheden aan de huidige energieprestatienormen vormen geen motiveringsgrond om de opname van het erfgoedobject in de vastgestelde inventaris aan te vechten. Daarenboven speelt één van de rechtsgevolgen van de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed net in op de soms moeilijke balans tussen de EPB-eisen en de erfgoedwaarden. Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst kan een afwijking gevraagd worden van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden (het Energiedecreet van 8 mei 2009). Meer informatie is te vinden op de website Energiesparen.be.”

IV. Ontvankelijkheid

4.1. De verwerende partij werpt op dat het beroep onontvankelijk moet worden verklaard omdat het verzoekschrift geen concrete uiteenzetting omtrent het belang bevat.

4.2. In haar verzoekschrift wijst de verzoekende partij erop dat zij eigenaar is van het betrokken pand. Dit volstaat om te beschikken over het rechtens vereiste belang bij het onderhavig beroep.

De aangevoerde exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het tweede middel

Uiteenzetting van het middel

5.1. In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2, 3 en 4 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ en van de materiële- en formelemotiveringsplicht.

5.2. De verzoekende partij acht de motiveringsplicht geschonden omdat de selectie van het betrokken pand enkel gemotiveerd wordt in de beantwoording van haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift,

zonder dat in de bestreden beslissing zelf de juridische en feitelijke overwegingen zijn opgenomen. De Vlaamse minister moet, zo stelt de verzoekende partij, in zijn besluit een beslissing nemen over ieder pand met daarbij een nauwkeurige opgave van alle gegevens, inzonderheid betreffende de erfgoedwaarde en het voldoende goed bewaard zijn. Een ministerieel besluit tot opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed kan er zich niet toe beperken te verwijzen naar de weerlegging van de bezwaarschriften. Aldus handelen houdt in dat een verkeerde procedure werd gevolgd, gezien zonder motivering een pand werd opgenomen om vervolgens af te wachten of er bezwaar kwam. Dit gaat in tegen de motiveringsverplichtingen.

Voorts worden er volgens de verzoekende partij geen motieven ingeroepen waaruit blijkt dat het pand voldoende gaaf bewaard is. Zij meent dat het duidelijk gaat over een eigenzinnige en persoonlijke beslissing van een ambtenaar die een pand, enkel goed voor sloping, als een erfgoedwaarde aanziet in een of andere romantische bui met heimwee naar het armtierig verleden toen dergelijke woningen met slechte materialen werden opgericht, zodat ze daardoor nu bouwvallig zijn.

6. In haar memorie van wederantwoord voegt de verzoekende partij eraan toe dat het betrokken pand zeker niet omschreven kan worden als een boerenarbeiderswoning waar een landarbeider in woonde, maar wel als een ruime landelijke woning met daarbij een stal en grond. Een boerenarbeidershuis in Vlaanderen is totaal iets anders. Het gaat dan over een kleine woonst met één of twee ramen en met een beperkte straatoppervlakte. Ook de datering van het betrokken pand – tweede helft van de 19e eeuw – duidt niet op iets bijzonder waardevol aangezien er nog een zeer groot aantal dergelijke gebouwen bestaan.

7. In haar laatste memorie herhaalt de verzoekende partij de argumentatie uit haar memorie van wederantwoord en benadrukt zij dat het betrokken pand geen boerenarbeiderswoning is, maar een kleine hoeve aan de rand van wat in de 19e eeuw nog een dorp was, met wat grond errond. Zo zijn er in West-Vlaanderen honderden.

Beoordeling

8. Terecht wijst de verwerende partij erop dat de weerlegging van de bezwaarschriften opgenomen is in een document dat integraal deel uitmaakt van het bestreden besluit, zodat die weerlegging behoort tot de formele motivering ervan.

Even terecht preciseert de verwerende partij dat om de materiële motieven te kennen van het bestreden besluit er rekening moet worden gehouden met het geheel van het administratief dossier, waaronder ook het laatstgenoemde document.

Anders dan de verzoekende partij betoogt, volgt er geen miskenning van de motiveringsplicht uit het enkele feit dat de motieven geëxpliciteerd zijn in het document met de weerlegging van de bezwaarschriften.

Voorts laat het meergenoemde document (zie randnummer 3.6) afdoende blijken waarom het argument van de verzoekende partij dat het betrokken pand “enkel goed voor de sloop is” niet werd gevolgd.

9. Met de in randnummer 6 weergegeven kritiek uit de memorie van wederantwoord geeft de verzoekende partij een laattijdige, en bijgevolg onontvankelijke, nieuwe grondslag aan haar middel.

10. De conclusie is dat de verzoekende partij geen schending van de aangevoerde rechtsregels aannemelijk maakt.

11. Het tweede middel wordt verworpen.

VI. Heropening van het debat

12. Daar het onderzoek in het auditoraatsverslag beperkt is tot de ontvankelijkheid en het tweede middel, is er reden tot het opstellen van een aanvullend auditoraatsverslag.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent het debat.

2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt belast met een aanvullend onderzoek.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op eenentwintig oktober tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D'Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement