

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van het appartementsgebouw "Résidence Prince Albert" in Antwerpen (Berchem)

Provincie: Antwerpen

Gemeente: Antwerpen, 23ste afdeling, Berchem, 3de afdeling, sectie B

Objectnummer: 4.01/11002/2493.1

Dossiernummer: 4.001/11002/141.1

Omschrijving:

Appartementsgebouw "Résidence Prince Albert", Prins Albertlei 22

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel, 25 OKT. 2019

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,


Matthias DIEPENDAELE

1. Adviezen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen Omgeving, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 14 juni 2018.

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) bracht op 27 juni 2018 een gunstig advies uit over de bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het departement noch de overige agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet is het advies bijgevolg gunstig.

Conclusie: Het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 14 juni 2018.

Het departement noch de overige agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: Het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 14 juni 2018.

Het departement noch de overige agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: Het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken stad Antwerpen

Het advies werd gevraagd op 14 juni 2018.

Het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen bracht op 6 juli 2018 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Conclusie: Het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit.

1.3. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Het advies werd gevraagd op 14 juni 2018.

De VCOE bracht op 5 juli 2018 een gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

-De commissie merkt op dat de originele bouwplannen, zoals opgenomen in de documentatiebijlage, niet goed leesbaar zijn en een beter leesbare versie wenselijk is.

Antwoord:

De slechte leesbaarheid is een gevolg van de aanzienlijke verkleining, nodig om het geheel af te kunnen drukken op een A4-pagina. Het is evident en wenselijk dat bij het toekomstig beheer de originele versie (zie Bronnen, verwijzing naar archief) of de digitale versie (mogelijkheid tot inzoomen) van het bouwplan gehanteerd wordt.

-De commissie vraagt om, in verband met beheersdoelstelling 6° aangaande het behoud van o.m. de lift, op basis van gekende geslaagde voorbeelden het samengaan van een aanpassing van historische liften aan de wetgeving én het behoud van de authenticiteit, expliciet mogelijk te maken.

Antwoord: Onder beheersdoelstelling 6° werd een verduidelijking met betrekking tot deze materie toegevoegd.

Conclusie: het advies heeft invloed op het beschermingsbesluit. Het beschermingsbesluit werd als volgt aangepast: onder beheersdoelstelling 6° werd een verduidelijking met betrekking tot het toekomstig beheer van historische liften toegevoegd.

1.4. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen hebben invloed op het beschermingsbesluit. Het beschermingsbesluit werd als volgt aangepast: onder beheersdoelstelling 6° werd een verduidelijking met betrekking tot het toekomstig beheer van historische liften toegevoegd.

2. Adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

2.1.1. De stad Antwerpen organiseerde het openbaar onderzoek van 6 december 2018 tot en met 5 januari 2019.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend door Flamey advocaten namens alle zakelijkrechthouders. Het ingediende bezwaarschrift bestaat uit verschillende punten die hieronder achtereenvolgens en gegroepeerd behandeld worden.

Een zakelijkrechter van voormeld bezwaarschrift heeft per aangetekend schrijven bekend gemaakt dat hij zich distantieert van het ingediende bezwaarschrift.

Het proces-verbaal dat de stad opstelde over het openbaar onderzoek en het volledige bezwaarschrift maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Omwille van privacy-redenen zijn de bezwaren anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van alle bezwaren en de gegevens van de bezwaarindieners.

Behandeling van het bezwaarschrift:

- 1.** Schending van artikel 6.1.6 Onroerendergoeddecreet – het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming heeft niet het voorwerp uitgemaakt van de decretaal verplichte notificatie aan alle eigenaars, waaronder de VME

Antwoord:

Het Onroerendergoeddecreet schrijft de betekening voor van de zakelijkrechthouders van het te beschermen goed. Onder zakelijkrechthouders vallen de eigenaars, blote eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en leasinggevers. Deze werden in deze procedure allen correct betekend. De vereniging van mede-eigenaars bezit rechtspersoonlijkheid maar is geen zakelijkrechthouder. Van een inbreuk op een substantieel vormvoorschrift kan hier dus geen sprake zijn. Bovendien blijken in de praktijk alle betrokken eigenaars op de hoogte te zijn van de voorlopige bescherming en kunnen zij in het kader van het openbaar onderzoek opmerkingen en bezwaren indienen en kunnen zij gebruik maken van het hoorrecht.

- 2.** Schending van artikelen 6.1.6 en 6.1.7, zesde lid Onroerendergoeddecreet – het voorlopig beschermingsdossier is onvolledig – ontbreken van de decretaal verplicht in te winnen adviezen, waaronder het voor de beoogde bescherming belangrijk advies van de VCOE

Antwoord:

Het klopt dat een beschermingsbesluit met bijlagen per beveiligde zending aan de zakelijkrechthouders ter kennis moet worden gebracht. De voorafgaande adviezen van het betrokken college van burgemeester en schepenen en van de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed zijn echter nooit integraal opgenomen als bijlage bij een voorlopige bescherming. Het Onroerendergoeddecreet schrijft dit ook niet voor. De doorslaggevende redenen voor de bescherming blijken voldoende uit het beschermingsbesluit. Tijdens het openbaar onderzoek lagen de vereiste documenten ter inzage (niet de integrale adviezen). De argumenten uit alle adviezen waaronder dat van de VCOE werden zorgvuldig weergegeven en verwerkt. Het integrale advies van de VCOE kan uiteraard opgevraagd worden in kader van openbaarheid van bestuur.

- 3.** Schending van artikel 6.1.4., §2 Onroerendergoeddecreet – het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming ontbeert de decretaal verplichte duidelijke en ondubbelzinnige afbakening van de omvang van de beoogde bescherming: onduidelijkheid of de bescherming tevens de privatieve delen beoogt van het beschermingsgebouw

Antwoord:

De afbakening van de bescherming is niet onduidelijk. Ook in het (inhoudelijk) beschermingsdossier waaraan gerefereerd wordt in de aanhef van het ministerieel besluit wordt onder 2.2. en 2.3. de afbakening van de bescherming verduidelijkt. Het gehele appartementsgebouw en een duidelijk afgelijnd deel van de tuin zijn beschermd als monument.

Het verschil tussen de omvang van de bescherming en het voorwerp van de bescherming kan inderdaad niet altijd afgeleid worden uit het plan, maar moet duidelijk en ondubbelzinnig blijken uit het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het wordt erkend dat dit laatste niet het geval was en het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit zijn in die zin aangepast, verbeterd en op elkaar afgestemd. Beide documenten geven nu op een heldere en ondubbelzinnige manier weer welke concrete onderdelen erfgoedwaarde hebben en aldus erfgoedelementen zijn (exterieur, gemeenschappelijke delen en dragende en structurele elementen en steunmuren). Slechts aan deze elementen, beschreven in artikel 2 van het ministerieel besluit, zijn de beheersdoelstellingen, de voorschriften voor instandhouding en onderhoud en de toelatingsplichtige handelingen gekoppeld. Niettemin blijft de omvang van de bescherming ruimer en zijn de privatieve onderdelen bijgevolg wel "gevat" door de

bescherming van het volledige gebouw, maar ze vormen geen erfgoedelement en er wordt geen erfgoedwaarde aan toegekend.

4. Schending van artikel 2.1., 23°, 24° en 26° en artikel 6.1.4., §2 Onroerenderfgoeddecreet - de definitieve bescherming kan geen betrekking hebben op het interieur, inzonderheid alle privatieve delen van het appartementsgebouw bij gebrek aan erfgoedwaarde, te bepalen aan de hand van een correcte beschrijving van de fysieke toestand, met voorbehoud voor de werkelijke fysieke toestand van sommige gemene delen

Antwoord:

-Het risico tot dubbelzinnige en verkeerde interpretatie van het voorwerp van bescherming wordt erkend: in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit ligt de focus van de bescherming op het exterieur en de gemeenschappelijke delen omdat deze onderdelen het gaafst bewaard zijn. Zij vormen erfgoedelementen en zitten vervat in de omschrijving van de erfgoedwaarden. De privatieve onderdelen (appartementen) daarentegen werden initieel omwille van hun veelal aangepaste en verbouwde toestand slechts omschreven in algemene termen als erfgoedelement en in de erfgoedwaarden. Bijgevolg ontbrak van deze privatieve onderdelen een volledige beschrijving van de fysieke toestand en een volledige fotoregistratie. Dat dit leidt tot een onduidelijke scheiding tussen erfgoedelementen en niet-erfgoedelementen, tussen waardevolle delen en niet-waardevolle onderdelen wordt erkend.

Om meer rechtszekerheid te bieden over het voorwerp van bescherming zullen het dossier en het ministerieel besluit (inclusief bijlage 2, de fotoregistratie) aangepast worden met het oog op een strikter onderscheid tussen de onderdelen met erfgoedwaarde en de onderdelen zonder erfgoedwaarde. Wegens de verbouwingen en aanpassingen in planindeling en interieuraankleding worden de appartementen (met uitzondering van de dragende, structurele elementen en steunmuren) aldus geweerd uit de geformuleerde erfgoedwaarden, uit de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken, uit de beheersdoelstellingen en toelatingsplichtige handelingen, uit de fotoregistratie en documentatie. Ook de begane grond van de achterbouw met vroegere meidenkamers (thans private bergingen) draagt niet bij tot de erfgoedwaarde van het geheel en wordt geweerd uit de geformuleerde erfgoedwaarden, uit de beschrijving van de erfgoedelementen -en kenmerken, uit de beheersdoelstellingen en toelatingsplichtige handelingen en uit de fotoregistratie. Met betrekking tot de lift wordt duidelijker gesteld welke concrete onderdelen erfgoedelementen zijn en wordt bijgevolg beheersdoelstelling 6° in deze zin aangepast.

-Er wordt akte genomen van de vóór de voorlopige bescherming uitgevoerde werken aan de gemeenschappelijke delen. Dit wordt verwerkt in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit

5. Schending van artikel 6.1.4., §2, eerste lid, 7° juncto artikel 2.1., 13° Onroerenderfgoeddecreet - manifest onredelijke, onzorgvuldige en kennelijk disproportionele beheersdoelstellingen, in zoverre gerelateerd aan de toestand ten tijde van de oprichting in 1936 - schending van de bescherming van het eigendomsrecht zoals gewaarborgd door artikel 1, EAP, EVRM

Antwoord:

-Op geen enkele manier worden de zakelijkrechthouders verplicht actie te ondernemen om terug te gaan naar de situatie ten tijde van de oprichting in 1936. Dit bezwaar berust deels op een verkeerde interpretatie van beheersdoelstelling 3°. Met betrekking tot de bouwaanvraag werd de term "uitgangspunt" gebruikt in de betekenis van een "basis", "een referentiepunt": een voorkennis van het oorspronkelijk architecturaal ontwerp of concept (dankzij een bewaard bouwplan of archiefphoto's) kan namelijk een meerwaarde betekenen bij het nemen van beslissingen bij toekomstige werken die weloverwogen moeten zijn met betrekking tot de erfgoedwaarden van het gebouw en die zodoende deze erfgoedwaarden kunnen versterken. De bewaarde originele bouwplannen alsook de archiefphoto's kunnen hierin een belangrijke documentaire waarde vervullen. Omwille van deze reden werden deze documenten opgenomen

in de zogenaamde "documentatie" (5.3.) Zo kan bijvoorbeeld bij noodzakelijk herstel of vervanging van niet-oorspronkelijk schrijnwerk dankzij bewaarde plannen teruggerepen worden naar een vormgeving die teruggaat naar de oorspronkelijke vormgeving, evenwel met toepassing van nieuwe technieken, materialen, enz. Om een verkeerdelijke interpretatie te vermijden, wordt bijgevolg beheersdoelstelling 3° aangepast/geherformuleerd.

-De bescherming brengt inderdaad enkele beperkingen op de eigendom met zich mee en legt erfdienstbaarheden van openbaar nut op. De afweging om een onroerend goed te beschermen gebeurt vanuit de erfgoedwaarden. Een bescherming wordt, ook door het Grondwettelijk Hof, beschouwd als een aanvaardbare last die iemand in het algemeen belang moet dragen. Uitgangspunt is dat het appartementsgebouw en de tuin in goede staat moeten worden behouden en dat er geen handelingen mogen gesteld worden die de erfgoedwaarde ervan aantasten. Er is geen verplichting om terug te gaan naar de situatie ten tijde van de oprichting in 1936, er is geen verplichting tot renovatie of restauratie. De eigenaar moet voor een reeks werken toelating vragen aan het agentschap. Het agentschap zal een toelatingsaanvraag onder andere toetsen aan de beheersdoelstellingen die in het beschermingsbesluit zijn opgenomen. Voor een beschermd monument kan een beheersplan worden opgemaakt. Er zijn ook premies mogelijk voor werken en beheersmaatregelen die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en de erfgoedelementen. De erfgoedwaarde van het gebouw als geheel en van de gemeenschappelijke delen wordt niet betwist. De beschrijving van de erfgoedwaarde van het interieur van de appartementen en de bijhorende beheersdoelstellingen en toelatingsplichten zijn aangepast. Ook in die zin kan er geen sprake zijn van een onevenredige of kennelijk onredelijke beperking van het eigendomsrecht.

2.1.2. De syndicus, die optrad namens de vereniging van mede-eigenaars, en twee zakelijkrechthouders die optraden namens alle zakelijkrechthouders, beriepen zich op het hoorrecht en vroegen gehoord te worden door het agentschap. Dit vond eenmalig plaats op 25 januari 2019, in het VAC in Antwerpen. De tijdens het hoorrecht geuite bezwaren stemmen grotendeels overeen met de bezwaren geformuleerd in het ingediend bezwaarschrift. Voor de behandeling wordt bijgevolg verwezen naar de behandeling van het bezwaarschrift (zie supra). Een nieuw aangeleverd gegeven tijdens het hoorrecht is de denkpiste om de tekst van het Reglement van Inwendige Orde, dat in herziening is als onderdeel van de Basisakte die moet worden aangepast aan de nieuwe federale Wet inzake Mede-eigendom, af te stemmen op de tekst zoals hij in het ministerieel besluit van de definitieve bescherming zou komen, op voorwaarde dat in het ministerieel besluit expliciet zou worden opgenomen dat de privative delen niet beschermd zijn.

Het verslag van het hoorrecht maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Antwoord: Het voorstel om het reglement van Inwendige Orde aan te passen in functie van de beoogde bescherming getuigt van een positieve houding ten aanzien van de bescherming en kan een valabele bijdrage betekenen voor het toekomstig beheer van het appartementsgebouw. Op de hieraan gekoppelde voorwaarde om niet-erfgoedelementen (interieur appartementen) in het ministerieel besluit expliciet als niet beschermd te benoemen, kan echter niet ingegaan worden. Onrechtstreeks blijkt dit gegeven wel uit de aangepaste versie van het ministerieel besluit waarin een strikt onderscheid gemaakt wordt tussen de onderdelen met erfgoedwaarde (erfgoedelementen) en de onderdelen zonder erfgoedwaarde (geen erfgoedelementen). De privative onderdelen zijn namelijk wel gevat door de bescherming maar worden niet beschouwd als een erfgoedelement. Zie ook antwoord onder bezwaar, punt 4.

2.2. Aanvullingen

2.2.1 Een zakelijkrechthouder heeft per mail van 5 december 2018 het agentschap bericht over een verkeerde melding in de betekenisbrief betreffende de bevraging bij de zakelijkrechthouders naar eventuele opmerkingen.

Het klopt dat deze melding verkeerd in de betekenisbrief is geslopen: deze heeft namelijk betrekking op de laatste (decreets)wijziging in de beschermingsprocedure waarbij de zakelijkrechthouder zijn opmerkingen en bezwaren kan uiten vóór de voorlopige bescherming. De beschermingsprocedure van het appartementsgebouw werd echter ingezet vóór deze decreetwijziging. Bijgevolg is deze bepaling niet van toepassing in dit dossier: de zakelijkrechthouders werden niet bevraagd naar eventuele opmerkingen aangaande de voorlopige bescherming, maar konden wel beroep doen op het hoorrecht of op het indienen van een schriftelijk bezwaar tijdens het openbaar onderzoek. De betrokken zakelijkrechthouder werd hiervan op de hoogte gebracht en heeft dan ook gebruik gemaakt van deze twee manieren van bezwaar indienen.

Conclusie: de opmerking heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

2.2.2. Een zakelijkrechthouder heeft per mail van 10 december 2018 het agentschap bericht over de afbakening van het perceel die verschillend is weergegeven op het omgevingsplan bij het inhoudelijk dossier (zie 5.1.) en op het afbakeningsplan van het ministerieel besluit (bijlage 1).

Het klopt dat er een verkeerde afbakening is weergegeven op het omgevingsplan van het inhoudelijk dossier: het verharde achterste gedeelte van het perceel (voorzien voor autostaanplaatsen) heeft geen erfgoedwaarde en wordt bijgevolg niet opgenomen in de afbakening van de bescherming. Het omgevingsplan zal analoog met het afbakeningsplan van het ministerieel besluit worden ingetekend. Ook in de "motivering van de afbakening" in het inhoudelijk dossier (punt 2.3.) zal de formulering worden aangepast en verduidelijkt.

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het inhoudelijk dossier: de motivering van de afbakening alsook het omgevingsplan zullen worden aangepast.

2.3. Termijnverlenging

Gezien bijkomend overleg met de zakelijkrechthouder over de bezwaren nodig was, kon minister-president Bourgeois voorliggend dossier niet tekenen voor de einddatum van de voorlopige bescherming (5 augustus 2019). De voorlopige bescherming kreeg daarom een termijnverlenging van 3 maanden die eindigt op 5 november 2019. Overleg heeft plaatsgevonden en resulteerde in een consensus aangaande de reikwijdte van de bescherming.

3. Conclusie

De uitgebrachte adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

- Het inhoudelijk dossier (inclusief fotobijlage) en het ministerieel besluit (inclusief bijlage 2, de fotoregistratie) werden aangepast en beter op elkaar afgestemd met het oog op een strikter en duidelijker onderscheid tussen de onderdelen met erfgoedwaarde en de onderdelen zonder erfgoedwaarde. De privatieve onderdelen (appartementen) alsook de begane grond van de achterbouw met de vroegere meidenkamers (thans private bergingen) werden aldus geweerd uit de geformuleerde erfgoedwaarden, uit de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken, uit de beheersdoelstellingen en toelatingsplichtige handelingen, uit de fotoregistratie en/of documentatie. Met betrekking tot de lift werd ook duidelijker gesteld welke concrete onderdelen erfgoedelementen zijn.

- In het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werd het resultaat van de vóór de voorlopige bescherming uitgevoerde werken aan de gemeenschappelijke delen verwerkt.
- In het inhoudelijk dossier werd de motivering van de afbakening alsook het omgevingsplan aangepast.
- In het ministerieel besluit werden beheersdoelstelling 3° en 6° aangepast/geherformuleerd.