

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. S/2012/0020 van 25 januari 2012  
in de zaak 1112/0011/SA/4/0008

*In zake:*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
Partij:*

[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ann EECKHOUT  
kantoor houdende te 9630 ZWALM, Zwalmstraat 8/1  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 augustus 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 17 maart 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een café met woning en bijgebouw.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

1.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 december 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE, die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Willem CHEYNS, die loco advocaat Ann EECKHOUT verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De zaak is met akkoord van alle partijen uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 21 december 2011.

2. De zaak is behandeld op de openbare terechtzitting van 21 december 2011.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE, die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Willem CHEYNS, die loco advocaat Ann EECKHOUT verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

■■■■■ vraagt met een op 25 november 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 30 november 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

#### IV. FEITEN

Op 10 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een café met woning en bijgebouw”.

De te slopen gebouwen zijn gelegen aan [REDACTED] en maken samen met de nummers [REDACTED] deel uit van een art nouveau complex dat bestaat uit twee afzonderlijke en asymmetrische gebouwen van twee en een halve bouwlaag. De gebouwen zijn met elkaar verbonden door een middenstaand poortgebouw. Het complex is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De burgemeester van de stad Gent heeft op 15 oktober 2010 het gebouw aan de [REDACTED] tijdelijk onbewoonbaar verklaard, met bevel tot het uitvoeren van werken aan de aanbouwen. In een interventieverslag van 13 september 2010 wordt gesteld wat volgt:

“ ...

- 2) *Het betreft een pand met verschillende bouwdelen. Het hoofdgebouw aan de straatzijde telt drie bouwlagen onder een pannententdak. Op het gelijkvloers is een café ingericht. De verdiepingen doen dienst als woon- en leefruimte.*
- 3) *Achteraan het gebouw is links (bekeken van op straat) een aanbouw van twee bouwlagen onder golfplaten lessenaarsdak en rechts een aanbouw van één bouwlaag eveneens onder golfplaten lessenaarsdak. De linker zijgevel van het pand is vrijstaand en zichtbaar van op het aanpalende braakliggende terrein.*
- 4) *In beide aanbouwen zijn structurele scheuren zichtbaar:*
  - *De aansluiting van de linker aanbouw aan het hoofdgebouw is volledig afgescheurd.*
  - *Boven de achterdeur in de rechteraanbouw zijn rondom de streklaag diverse recente scheuren zichtbaar*
  - *In de gang van de rechter aanbouw is een strekboog doormidden gebroken.*
  - *In de linker zijgevel van het pand zijn diverse scheuren zichtbaar, zo zien we onder meer een verwijding van de voegen ter hoogte van de aansluiting met de aanbouw.*
- 5) *Deze scheuren wijzen op ernstige stabiliteitsproblemen met de aanbouwen achter het hoofdgebouw.*
- 6) *Gezien deze vaststellingen een wezenlijk gevaar inhouden voor de openbare veiligheid dringen de volgende maatregelen zich op:*
  - *Het consolideren van de aanbouwen onder leiding van een ter zake bevoegd architect of ingenieur.*

*Uitvoeringstermijn: exploitatie en bewoning is pas mogelijk nadat de stabiliteitsproblematiek is opgelost en de goede uitvoering geattesteerd is door een architect of een ingenieur.”*

...”

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het beperkt openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 december 2010 tot en met 29 januari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 5 januari 2011 een ongunstig advies uit waarin wordt overwogen:

" ...

*De aanvraag betreft de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en als volgt wordt omschreven:*

...

*De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen en geeft een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle sites op het moment van de inventarisatie. Veel opgenomen items zijn referentiesites en overstijgen de middelmaat van de Vlaamse bebouwing of het behoud ervan is minstens van lokaal belang. Het goed in kwestie beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen.*

*Daarnaast zijn ook volgende elementen van belang: het hoekhuis [REDACTED] maakt deel uit van een ensemble in art nouveaustijl samen met nrs. [REDACTED] ontworpen door de gekende Gentse architect Geo Henderick. Door de sloop van dit hoekpand gaat de ensemblewaarde onherroepelijk verloren.*

*Gelet op de bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.*

*Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg ongunstig.*

" ...

De Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent brengt op 10 januari 2011 een ongunstig advies uit en overweegt:

" ...

*De Dienst Monumentenzorg en Architectuur sluit zich aan bij het ongunstig advies van Ruimte & Erfgoed voor de vooropgestelde sloop van dit inventarisitem.*

*De door Ruimte & Erfgoed opgegeven motivatie wordt gevolgd en uitgebreid met de bemerking dat sloop zonder een vervangende nieuwe architectuur of zonder een visie op deze site niet gunstig kan geadviseerd worden. Deze sloop heeft niet alleen het verdwijnen van architecturaal waardevol patrimonium tot gevolg maar leidt ook niet tot een verbetering voor de omgeving of de straatwand.*

*Een braakliggend terrein zonder garantie op een kwalitatieve nieuwe invulling, biedt geen stedenbouwkundig noch architecturaal aanvaardbare situatie.*

*De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd om bovenvermelde redenen.*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Gent brengt op 8 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit waarin wordt gesteld:

“ ...

### **VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

#### **2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

...

#### **3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Voorliggende aanvraag betreft de sloop van een goed opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Uit het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed – Onroerend Erfgoed blijkt dat het verdwijnen van dit gebouw een verarming zou inhouden van het bouwkundig erfgoed, wat te betreuren valt. Hier kan worden bij aangesloten, doch bevindt het gebouw in kwestie zich bouwkundig in een erbarmelijke staat, wat werd bekrachtigd door de onbewoonbaarverklaring op Burgemeestersbevel van 15 oktober 2010. De erfgoedwaarde van het pand weegt hierbij niet op tegen de bouwvallige staat van het pand. Door deze staat van het pand behoort renovatie niet meer tot de opties. Het slopen van dit gebouw kan bijgevolg worden gerechtvaardigd op voorwaarde dat een kwalitatieve stedenbouwkundige invulling zal worden gerealiseerd die de opening in de straatwand op een volwaardige wijze sluit en die een bijdrage kan leveren aan het straatbeeld.*

*De concrete plannen voor deze nieuwe invulling zijn echter nog niet gefinaliseerd, waardoor in principe de sloop stedenbouwkundig niet aangewezen is. De af te breken gebouwen verkeren echter in een dermate bouwvallige en verwaarloosde staat en de krijtlijnen voor nieuwe invulling werden reeds besproken, waardoor de sloop toch kan worden gerechtvaardigd.*

*Daar na het slopen het terrein niet onmiddellijk zal worden bebouwd, moeten de nodige maatregelen inzake stabiliteit worden genomen voor de aanpalende panden en moeten de gemene muren die door de sloop vrij komen te staan waterdicht worden afgewerkt. Het terrein moet bovendien tijdelijk worden ingezaaid als grasveld en worden onderhouden, opdat het terrein een groen karakter krijgt. Op deze manier brengt het braakliggend stuk grond tijdelijk extra zuurstof bij in het bouwblok en wordt een degelijke tijdelijke invulling van het terrein gerealiseerd.*

*Mits de voormelde voorwaarden worden gerespecteerd kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.*

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 17 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED]. Het college overweegt:

“ ...

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.*

*Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen;*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:*

- a) De nodige maatregelen inzake stabiliteit moeten worden genomen voor de aanpalende panden en de gemene muren die door de sloop vrij komen te staan moeten waterdicht worden afgewerkt.*
  - b) Het terrein moet in afwachting van een nieuwe invulling worden ingezaaid als grasveld en worden onderhouden.*
- ...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 8 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 31 mei 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende overwegingen:

*“ ...*

#### *2.4 Beoordeling*

*...*

##### *2.4.2 De juridische aspecten*

*...*

##### *C. Toetsing aan het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en wijzigingen*

*...*

*Op het ingediend plan is geen enkele erfdienstbaarheid aangeduid. In hun beroepschrift tonen appellanten aan dat de aanvraag nochtans een grote impact heeft op de uitoefening van deze erfdienstbaarheden. Ook merken appellanten terecht op dat de aanvraag fouten bevat: zo wordt bijvoorbeeld op het ingediend plan enkel het kadastrale perceel [REDACTED] (= rechts gelegen hoekhuis) vermeld als perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, en niet het aan hun perceel palende kadastrale perceel nr. [REDACTED] waarop het poortgebouw staat. Ook worden in de doorsneden en de terreinprofielen enkel de gevolgen van de sloop aangeduid t.o.v. het rechts aanpalende perceel, en niet t.o.v. het links aanpalende perceel van appellanten. Verder dient ook opgemerkt dat op het ingediend plan geen enkel aanzicht (zelfs niet van de voorgevel!) van de te slopen bebouwing is aangeduid, waardoor ook op dit punt het plan onvolledig is.*

*De Raad van State oordeelde in het verleden reeds verschillende keren dat het misleiden van de vergunningverlenende overheid door een fout of tekortkoming in de bouwplannen leidt tot de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning (zie o.a. RvS 4 november 1988, nr. 31.288, Bultreys; RvS 23 maart 1998, nr. 72.643, Vermeiren e.a.; RvS 26 juni 2007, nr. 172.771, Jacobs; RvS 4 juni 2008, nr. 183.772, De Wit; RvS 26 juni 2008, nr. 184.842, Demey; RvS 15 december 2008,*

nr. 188.775, Van Impe; RvS 15 december 2009, nr. 198.940, Van Elsen; RvS 4 maart 2010, nr. 201.497, Van Hauwaert; ...).

#### 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

...

*De sloping kan op heden niet toegestaan worden om volgende redenen:*

- *Zowel het agentschap Ruimte en Erfgoed van de Vlaamse overheid als de dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent brachten een ongunstig advies uit om reden dat de te slopen bebouwing architecturaal en historisch waardevol is en de ensemblewaarde met het te behouden pand nr. [REDACTED] van appellanten onherroepelijk verloren gaat.*

*Deze standpunten worden bijgetreden.*

*Ook het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenvermelde adviezen, maar oordeelde dat de sloping toch kan doorgaan om reden dat "het gebouw zich bouwkundig in een erbarmelijke staat bevindt, wat werd bekrachtigd door de onbewoonbaarverklaring op Burgemeestersbevel van 15 oktober 2010." Uit een nazicht van dit bevel en de bijhorende stukken (een verslag van 12 augustus 2010 van het departement Brandweer – Openbare veiligheid en een interventieverslag van 13 september 2010 van het departement Facility Management, dienst Bouwprojecten – Openbare Veiligheid van de stad Gent) blijkt dat het om een 'tijdelijke onbewoonbaarverklaring' van het gebouw gaat met 'bevel tot uitvoeren van werken aan de aanbouwen', meer bepaald het consolideren van de aanbouwen.*

*De in de stukken opgesomde gebreken hebben vooral betrekking op twee aanbouwen die niet zichtbaar zijn vanaf de straat en dus geen erfgoedwaarde hebben. Er worden geen gebreken opgesomd die betrekking hebben op het poortgebouw, en met betrekking tot de hoofdbouw van het hoekhuis nr. [REDACTED] is enkel sprake van "diverse scheuren die zichtbaar zijn (achteraan) in de linkerzijgevel, zo zien we onder meer een verwijdering van de voegen ter hoogte van de aansluiting met de aanbouw".*

*Uit het Burgemeestersbevel en de bijhorende verslagen van deskundigen blijkt niet de noodzaak om de achteraan gelegen aanbouwen te slopen (hoewel hiertegen op stedenbouwkundig vlak geen bezwaren bestaan, deze aanbouwen hebben geen enkele erfgoedwaarde), laat staan de noodzaak om de aan de straatzijde gelegen hoofdbouw en/of het poortgebouw te slopen, deze gebouwen komen voor renovatie in aanmerking.*

- *Het college van burgemeester en schepenen hanteert normalerwijze als beleidsvisie dat een aanvraag tot sloping van een woning in een overwegend gesloten straatwand niet kan toegestaan worden indien niet terzelfder tijd een aanvraag wordt ingediend die voorziet in een vervangingsnieuwbouw, en dit om het straatbeeld niet nodeloos lang te ontsieren met braakliggende percelen, onafgewerkte wachtgevels, ....*

*Met betrekking tot huidige aanvraag heeft het college van dit principe afgestapt en zelfs als voorwaarde opgelegd dat "het terrein in afwachting van een nieuwe invulling als grasveld moet worden onderhouden", en dit ondanks de ligging langs een drukke invalsweg naar het centrum van Gent, vlakbij het kruispunt met [REDACTED], in een omgeving met quasi uitsluitend gesloten bebouwingen, waaronder veelal handelswoningen.*

*Zelfs in het geval hier toch zou geoordeeld worden dat kwestieuze bebouwing mag gesloopt worden (hetgeen voor alle duidelijkheid, zoals hierboven vermeld, niet het geval is) is er geen enkele reden voorhanden om deze*

*sloping toe te staan zonder dat gelijktijdig een vervangingsnieuwbouw goedgekeurd wordt, temeer omdat het hier niet evident is om op een architecturaal en stedenbouwkundig verantwoorde wijze aan te sluiten op de vrij te komen gevel van de woning van appellanten, die veeleer als een vrijstaande kopgevel te beschouwen is dan als een wachtgevel, ook al werd destijds een bijgebouw (poortgebouw) tegen deze gevel aangebouwd.*

## 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derden voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning tot het slopen van het café met woning en bijgebouw wordt geweigerd.*

...

Na de partijen te hebben gehoord op 31 mei 2011, beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder bepaalde voorwaarden. De verwerende partij overweegt:

“ ...

## 2.4 Beoordeling

...

### 2.4.2 De juridische aspecten

...

C. Toetsing aan het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en wijzigingen

*Op het ingediend plan is geen enkele erfdienstbaarheid aangeduid. In hun beroepschrift tonen appellanten aan dat de aanvraag nochtans een grote impact heeft op de uitoefening van deze erfdienstbaarheden. Ook merken appellanten terecht op dat de aanvraag fouten bevat: zo wordt bijvoorbeeld op het ingediend plan enkel het kadastrale perceel nr. [REDACTED] (= rechts gelegen hoekhuis) vermeld als perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, en niet het aan hun perceel palende kadastrale perceel nr. [REDACTED] waarop het poortgebouw staat. Ook worden in de doorsneden en de terreinprofielen enkel de gevolgen van de sloop aangeduid t.o.v. het rechts aanpalende perceel, en niet t.o.v. het links aanpalende perceel van appellanten.*

*Met deze elementen zal moeten rekening gehouden worden bij het opmaken van de uiteindelijke aanvraag tot invulbouw.*

### 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

*Het perceel van de aanvraag en het perceel van appellanten bevatten een bebouwing die in 1907 gezamenlijk als één ensemble in art nouveaustijl opgericht werd, bestaande uit 2 deels naar elkaar gerichte hoofdbouwen die onderling verbonden zijn met een laag poortgebouw. Dit ganse gebouwencomplex werd omwille van zijn erfgoedwaarde opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (volledige omschrijving: zie rubrieken 1.3 en 2.1).*

*Het ensemble behoort op heden aan 2 verschillende eigenaars toe: het links gelegen hoofdgebouw aan appellanten (de derden), het rechts gelegen hoofdgebouw en het tussenliggende poortgebouw aan de aanvragers, die thans hun*



*bebouwing volledig wensen te slopen in functie van een nog op te maken nieuwbouwproject.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gebouw in kwestie zich bouwkundig in een erbarmelijke staat bevindt, wat werd bekrachtigd door de onbewoonbaarverklaring op Burgemeestersbevel van 15 oktober 2010. De erfgoedwaarde van het pand weegt hierbij niet op tegen de bouwvallige staat van het pand. Door deze staat van het pand behoort renovatie inderdaad niet meer tot de opties. Het slopen van dit gebouw kan bijgevolg worden gerechtvaardigd op voorwaarde dat een kwalitatieve stedenbouwkundige invulling zal worden gerealiseerd die de opening in de straatwand op een volwaardige wijze sluit en die een bijdrage kan leveren aan het straatbeeld.*

*De af te breken gebouwen verkeren in een dermate bouwvallige en verwaarloosde staat en de krijtlijnen voor een nieuwe invulling werden reeds met de stad besproken, zodat de sloop kan worden gerechtvaardigd.*

*De door het college van burgemeester en schepenen voorgestelde voorwaarden betreffende de nodige maatregelen inzake stabiliteit en waterdichtheid, en het inzaaien en onderhouden als grasveld zodat het braakliggende stuk grond tijdelijk extra zuurstof brengt in het bouwblok worden hernomen, ten behoeve van de goede plaatselijke aanleg.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van de derden niet voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning tot het slopen van het café met woning en bijgebouw kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in het bestreden besluit.*

...

### ***besluit:***

***Artikel 1:*** *Het beroep ingesteld door [REDACTED] en [REDACTED], zijnde derden, wordt verworpen.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:*

*a) De nodige maatregelen inzake stabiliteit moeten worden genomen voor de aanpalende panden en de gemene muren die door de sloop vrij komen te staan moeten waterdicht worden afgewerkt.*

*b) Het terrein moet in afwachting van een nieuwe invulling worden ingezaaid als grasveld en worden onderhouden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

### A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

#### *Beoordeling door de Raad*

De bestreden beslissing werd op 28 juli 2011 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging, ingediend met een ter post aangetekende brief van 19 augustus 2011, is tijdig.

### B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Ze betoogt:

“ ...

*Verzoekende partij faalt in deze concrete bewijslast.*

*Tussenkomenende partij houdt de volgorde aan conform pag. 14 van het inleidend verzoekschrift:*

#### **9.1 Verlies aan architecturale en erfgoedwaarde**

...

*Verzoekende partij faalt in haar bewijslast tot het tegendeel van de erbarmelijke (sic!) staat van het te slopen pand waartegen de erfgoedwaarde niet opweegt.*

*De onbewoonbaarverklaring op bevel van de burgemeester staat dit afdoende.*

...

*De actuele staat van het “art nouveau complex” relateert de architecturale waarde van de betrokken panden ten zeerste. (zie stuk 2)*

*De inschrijving van het betrokken pand op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is volstrekt achterhaald door de actueel – verouderde en belabberde staat: van een architecturaal homogeen “complex” is geen sprake meer.*

...

*Verzoekende partij toont niet aan in welke mate haar pand architecturale en erfgoedwaarde zou VERLIEZEN door de sloop van een totaal verwaarloosd en in erbarmelijke staat verkerend aanlegend pand, temeer van een architecturaal (art nouveau) geheel geen sprake meer is.*

#### **9.2 Negatieve stabiliteitswijziging**

...

*Opnieuw weze vastgesteld dat van enig risico op stabiliteitswijziging geen enkel (bouwtechnisch) stavingstuk voorligt.*

*Bovendien werd de betrokken sloopvergunning verleend onder uitdrukkelijke voorwaarde dat de nodige maatregelen inzake stabiliteit moeten worden genomen. (zie administratief dossier)*

...

#### **9.3 Problematische regenwaterafvoer**

...

*Geen bouwtechnisch bewijs van (risico op) waterinfiltratie tengevolge de vergunde sloopwerken ligt voor.*

*Bovendien werd in het bestreden besluit de uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen tot waterdicht maken van de scheidingsmuren. (zie administratief dossier)*

#### **9.4 Erfdienstbaarheid van doorgang**

...

*Niet nuttig kan worden ingezien in welke mate deze doorgang zou belemmerd worden door de sloop van dit poortgebouw.*

...

#### **9.5 Hinder: geluidsoverlast – veiligheidsrisico – privacyschending**

...

*Opnieuw dient vastgesteld dat verzoekende partij weliswaar beweert hinder te zullen/kunnen ondervinden, doch zulks met geen enkel concreet stavingstuk wordt bewezen.*

...

*Bovendien is het betrokken pand gelegen aan een reeds zeer drukke invalsweg (■■■■ met kruising ■■■■ Gent: ■■■■), waarvan het verkeer nu reeds veel omgevingsgeluid produceert.*

*Evenzo bewijst verzoekende partij niet in concreto (risico op) verlies aan privacy resp. veiligheid en/of toename van vandalisme.*

...

#### **Beoordeling door de Raad**

##### **1.**

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

##### **2.**

De verzoekende partijen verduidelijken in hun verzoekschrift dat zij de onverdeelde eigenaars zijn van het naburige pand, dat een eengezinswoning bevat met op de gelijkvloerse verdieping een handelsruimte. Zij stellen met betrekking tot hun belang:

“...

*Door de afbraak van de herberg en het poorthuis zal ook de architecturale en erfgoedwaarde van het pand van verzoekende partijen zo goed als verloren gaan, hetgeen ook wordt bevestigd in het advies van de Afdeling Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen.*

*Bovendien zal de afbraak van voormelde gebouwen een definitieve en onherstelbare stabiliteitswijziging tot gevolg hebben. Daar het complex destijds als één geheel werd gebouwd zijn de muren in verband gemetseld en steunen zij dus elkaar om tot een stabiel geheel te komen. De afbraak zal dus de stabiliteit van het pand van verzoekende partijen in gevaar brengen.*

*Daarnaast zal de afbraak van de herberg en het poortgebouw ook voor problemen zorgen voor de afwatering van het pand van verzoekende partijen. Een gedeelte van het dak van dit laatste pand watert immers af via het lager gelegen dak en de dakgoten van het poorthuis. Het wegvallen van deze afwatering zal als gevolg hebben dat het regenwater gewoon langs de muur zal lopen, met alle vochtproblemen van dien.*

*Tot slotte hebben verzoekende partijen momenteel een recht van doorgang via het poorthuis. Met deze erfdienstbaarheid wordt in de bestreden vergunning geen rekening gehouden. In de bestreden beslissing wordt daarentegen de verplichting opgelegd om een grasveld aan te leggen op de plaats waar deze doorgang gelegen is.*

*Voor het overige vrezen verzoekende partijen na afbraak het ontstaan van overlast, waaronder geluidshinder, een verlies aan veiligheid en privacy, tot zelfs het gevaar van vandalisme.*

*...*

De verzoekende partijen maken daarmee voldoende aannemelijk dat zij als eigenaars van het naastliggende pand rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden tengevolge van de bestreden vergunningsbeslissing.

De exceptie is ongegrond.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen betogen omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel het volgende:

*“ ...*

*Verzoekende partijen hebben, wat hun pand betreft, alvast de bedoeling om de eerste en de tweede verdieping en het dak te renoveren, eventueel te restaureren. Hiervoor voeren zij momenteel besprekingen met de dienst Monumentenzorg van de Stad Gent. Wat het gelijkvloers betreft, wordt er momenteel nog een studie uitgevoerd, doch afhankelijk van de kostprijs, de technische mogelijkheid en de eisen van de Dienst Monumentenzorg, zou het toch in de bedoeling liggen om ook dat deel te restaureren.*

*Het is m.a.w. de bedoeling van de verzoekende partijen om de architecturale en erfgoedwaarde van hun pand maximaal te behouden.*

*Mede gelet op de ensemblewaarde van het complex, zou het wegvallen van de bebouwing aan de huisnummers [REDACTED] en [REDACTED], dan ook ten zeerste nefast zijn voor dit streven. Ondanks de inspanningen van verzoekende partijen ter zake, zal de architecturale, historische en erfgoedwaarde van hun pand volkomen tenietgaan, wat voor alle verzoekende partijen een ernstig nadeel oplevert.*

*...*

*In de eerste plaats is er de invloed van de sloping op de stabiliteit van het pand van verzoekende partijen.*

*Het mag immers niet uit het oog worden verloren dat het pand destijds als één geheel is gebouwd waarbij de muren in verband zijn gemetseld en elkaar dus steunen om tot een stabiel geheel te komen.*

*Het staat dan ook vast dat het wegbreken van de bebouwing aan de huisnummers [REDACTED] en [REDACTED] een onherstelbare en negatieve stabiliteitswijziging zal inhouden voor het pand van verzoekende partijen. Het daarmee gepaard gaande gevaar voor de stabiliteit van dit pand werd trouwens niet onderzocht, noch door het College van Burgemeester en Schepenen en noch door de Bestendige Deputatie, dit ondanks het beroepsschrift van verzoekende partijen.*

*...*

*Voorts zal ook de afwatering van het pand van verzoekende partijen ernstige hinder ondervinden, daar de regenwaterafvoer van hun pand voor een groot deel gebeurt via het lager gelegen dak en de dakgoten van nummer [REDACTED].*

*Het wegvallen van deze afwatering zal tot gevolg hebben dat het regenwater gewoon langs de muren naar beneden zal lopen, met alle vochtproblemen vandien.*

*...*

*Tevens dient opgemerkt dat de toegang tot het nummer [REDACTED], eigendom van verzoekende partijen, verloopt via een recht van doorgang in het poortgebouw. Ook met deze erfdienstbaarheid werd in de bestreden beslissing geen rekening gehouden. Het volledige perceel dient, volgens de bestreden beslissing, immers als grasveld te worden ingezaaid. Er zal dan ook een onmogelijkheid ontstaan om op een normale manier zowel de inkomdeur als de tuinpoort van het pand van verzoekende partijen te bereiken.*

*Ook zal er sprake zijn van geluidsoverlast naar de achterbouw (de leefruimte) van het pand van de verzoekende partijen, waarvan eerste en tweede verzoekende partijen een grote hinder zullen ondervinden. Momenteel is deze van de drukte van de straat afgeschermd door o.a. het poortgebouw.*

*Het pand van verzoekende partijen is daarbij gelegen aan een zeer drukke baan en paalt nagenoeg aan het kruispunt met de kleine ring van Gent, waar op gewone momenten gemiddeld 15 wagens per minuut en op drukke momenten tot 30 wagens per minuut voorbijkomen.*

*...*

*Uiteraard zal de sloop ook een negatieve invloed hebben op de privacy en de veiligheid van eerste en tweede verzoekende partijen.*

*Momenteel wordt de zijgevel van hun pand, waarin zich zowel de inkomdeur als de tuispoort bevindt, afgeschermd door een binnenplaats, gevormd door de gebouwen van het complex. Door de sloop van de nummers [REDACTED] en [REDACTED] zal deze zijgevel volledig open en zichtbaar zijn vanaf de straat, zodat de veiligheid en de privacy volledig zullen wegvallen.*

*Tot slot daalt door dit alles ook de waarde van het pand. Het pand zal immers niet meer behoren tot een aantrekkelijk Art Nouveau-complex, maar de gevel zal gereduceerd worden tot een gedeeltelijke wachtgevel, wat het uitzicht van het pand niet ten goede komt.*  
...”

De verwerende partij repliceert:

“...  
*Zoals reeds bij het eerste middel werd aangetoond kan het pand van verzoekers op zichzelf perfect behouden blijven, en behoudt zij haar erfgoedwaarde. Er is geen reden om aan te nemen dat de te slopen gebouwen enige toegevoegde waarde aan het gebouw van verzoekers geeft.*

*Beide gebouwen zijn op vandaag reeds verschillend afgewerkt en lijken duidelijk onderscheiden gebouwen. Enkel door de aanwezigheid van de schuine, naar elkaar gerichte gevel lijken de gebouwen naar elkaar te refereren.*

*Het gevaar van instabiliteit van het gebouw van verzoekers en eventuele waterschade is geen stedenbouwkundige hinder ten gevolge van de sloop, maar houdt verband met het uitvoeren van de werkzaamheden volgens de regels van de kunst.*

*Ook de erfdienstbaarheid waaraan volgens verzoekers afbreuk zou worden gedaan door uitvoering van de bestreden beslissing betreft een louter burgerrechtelijke aangelegenheid.*

*De geluidshinder, en de onveiligheid die daarenboven het gevolg zouden zijn van het weghalen van het poortgebouw kunnen niet ernstig worden aanvaard. Verzoekers wonen sowieso aan een drukke straat. Dit heeft inherent geluidshinder tot gevolg. Er valt evenmin in te zien hoe de afwezigheid van het poortgebouw tot onveiligheid zou moeten leiden. Alle overige gebouwen langsheen de straat hebben hun hoofdingang aan de straatzijde, wat op zich niet tot een onveilige situatie leidt.*

*De loutere waardedaling van het pand van verzoekers is geen moeilijk te herstellen nadeel. Het betreft vooreerst een loutere en ongefundeerde speculatie, en zou desgevallend kunnen verholpen worden door het betalen van een geldsom.*  
...”

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“... ”

#### **11.1. Verlies van architecturale en erfgoedwaarde**

*Verzoekende partij faalt in haar bewijslast tot het tegendeel van de erbarmelijke (sic!) staat van het te slopen pand waartegen de erfgoedwaarde niet opweegt.*

...

De **actuele staat** van het art nouveau “complex” relateert de architecturale waarde van de betrokken panden ten zeerste. **(zie stuk 2)**

Uit de actuele foto's blijkt duidelijk dat van een “complex” met “ensemblewaarde” niet de minste sprake meer is.

De foto onderaan stuk 3 toont de actuele staat van het poortgebouw tussen de hoofdgebouwen van partijen (links dat van verzoekende partij – rechts dat van tussenkomende partij). **(zie stuk 2)**

Dit poortgebouw is absoluut niet meer het art-nouveau gedeelte waarvan destijds wellicht sprake.

Bij nader inzien blijkt zelfs het pand van verzoekende partij zelf niet meer in het oorspronkelijk (anno 1907) art nouveau ontwerp te passen; gewijzigd materiaalgebruik, alu-vensters (!), gewijzigde e moderne gevelzichten, enz... **(zie stuk 2 – bovenste foto)**

Ook het straatbeeld en foto van de binnenzijde van de te slopen bebouwing staft dat van een architecturaal en homogeen (art nouveau) “complex” geen sprake meer is. **(zie stuk 6)**

...

Zeer terecht oordeelde zowel het stadsbestuur in eerste aanleg als de bestendige deputatie in graad van beroep dat de architecturale waarde van weleer thans een sloop van de totaal verouderde gebouwen niet meer kan tegenstaan.

...

**Verzoekende partij toont niet aan in welke mate haar pand architecturale en erfgoedwaarde zou verliezen door de sloop van een totaal verwaarloosd en in erbarmelijke staat verkerend aanlendend pand, temeer van een architecturaal (art nouveau) geheel geen sprake meer is.**

### **11.2. Negatieve stabiliteitswijziging**

...

Opnieuw weze vastgesteld dat van (enig risico op) stabiliteitswijziging geen enkel (bouwtechnisch) stavingstuk voorligt: in welke mate er “in ieder geval” schade zou optreden als gevolg van zettingen door afbraak, is niet bewezen noch enigszins aannemelijk gemaakt.

Bovendien werd de betrokken sloopvergunning verleend onder uitdrukkelijke voorwaarde dat de nodige maatregelen inzake stabiliteit moeten worden genomen. (zie administratief dossier)

...

Deze uitdrukkelijke voorwaarde is overigens louter bouwtechnisch (burgerrechtelijk) van aard en betreft geen stedenbouwkundig beoordelingsaspect: de bestendige deputatie diende deze voorwaarde als vergunningsverlenende overheid aldus niet eens te beoordelen, ook als zou verzoekende partij dit in haat administratief beroepschrift hebben aangevoerd.

### **11.3. Problematische regenwaterafvoer**

...

Een eventuele waterafvoerproblematiek wordt op geen enkele wijze in concreto (bouwtechnisch) gestaafd. De beweerdelijk daarmee gepaard gaande

gezondheidsproblemen zijn zo mogelijks nog minder bewezen noch aannemelijk gemaakt.

Bovendien werd in het bestreden besluit de uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen tot waterticht maken van de scheidingsmuren. (zie administratief dossier)

#### **11.4. Erfdienstbaarheid van doorgang**

...

Niet nuttig kan worden ingezien in welke mate deze doorgang zou belemmerd worden door de sloop van dit poortgebouw.

...

#### **11.5. Geluidsoverlast**

...

Niet nuttig kan worden ingezien in welke mate de sloop van het betrokken pand bijkomende geluidsoverlast zou kunnen genereren: geen vergelijkende geluidsstudie ligt voor.

Bovendien bevestigt verzoekende partij zelf dat haar pand gelegen is aan een zeer drukke invalsweg waarvan het verkeer nu reeds aanzienlijk veel omgevingsgeluid produceert.

#### **11.6. Schending van privacy en verlies aan veiligheid**

Evenzo bewijst verzoekende partij geen verlies aan privacy en veiligheid.

De betrokken “binnenplaats” achter het poortgebouw is nu reeds bereikbaar langsheen de overgelegen Boomstraat en wordt actueel aangewend als binnenparkeerplaats. (zie **stuk 3: foto's bij het aanvraagdossier + stuk 4: omgevingsplan**)

Het eigen administratief beroepschrift van verzoekende partij staft de actuele invulling resp. gebruik van de binnenplaats als parking.

Het betrokken bouwterrein blijft uiteraard privéterrein.

...

#### **11.7. Waardevermindering – derving huurinkomsten**

...

Nochtans werd de sloopvergunning verleend in afwachting van de oprichting van een nieuwbouw, waardoor eventueel gecreëerde wachtgevels slechts tijdelijk van aard zijn, zodat niet van een “moeilijk te herstellen nadeel” – voor zover al bewezen – geen sprake is.

Bovendien blijkt het pand van de verzoekende partij al geruime tijd tevergeefs te huur te staan. (zie **stuk 2 – bovenste foto**)

...

De problematische actuele verhuurbaarheid van het pand bewijst dat de sloop van de aanliggende gebouwen geen impact op deze verhuurbaarheid zal/kan hebben.

...”

...



### *Beoordeling door de Raad*

Een verzoekende partij moet in haar verzoekschrift duidelijk en concreet aangeven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan. De verzoekende partij dient dienaangaande concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

De verzoekende partijen voeren onder meer aan dat de sloop van de bebouwing aan de huisnummers [REDACTED] en [REDACTED] nefast zal zijn voor de historische en erfgoedwaarde van hun eigen pand. Ze stellen dat de architecturale en erfgoedwaarde de voornaamste reden was tot aankoop van het pand op 1 december 2010 en dat zij reeds inspanningen hebben geleverd om deze waarden maximaal te behouden bij de restauratie van hun eigen pand. Ze tonen daarmee voldoende aan dat zij een persoonlijk nadeel dreigen te ondergaan.

In de feitenuiteenzetting werd het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen van 5 januari 2011 weergegeven. Uit het advies blijkt dat het hoekhuis nummer [REDACTED] samen met de nummers [REDACTED] en [REDACTED] deel uitmaakt van een ensemble in art nouveaustijl dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarbij wordt overwogen dat het goed nog steeds beantwoordt aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen en dat door de sloop van het hoekpand de ensemblewaarde en een deel van het onroerend erfgoed onherroepelijk verloren gaat. Zoals eveneens blijkt uit de feitenuiteenzetting werd dit advies gevolgd door de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad, die daar nog aan toevoegt dat sloop zonder een vervangende nieuwe architectuur of zonder visie op deze site niet alleen het verdwijnen van architecturaal waardevol patrimonium tot gevolg heeft maar ook niet leidt tot een verbetering voor de omgeving of de straatwand.

Deze adviezen, uitgaande van daartoe bevoegde overheidsdiensten, staan in schril contrast tot de stelling van de verwerende en tussenkomende partij dat er geen sprake meer is van een ensemblewaarde en dat er geen reden is om aan te nemen dat de te slopen gebouwen enige toegevoegde waarde aan het gebouw van de verzoekende partijen geven. Evenmin kan de tussenkomende partij worden gevolgd waar zij stelt dat de erfgoedwaarde van de te slopen gebouwen verloren is gegaan door de erbarmelijke staat van de gebouwen, waarbij verwezen wordt naar de onbewoonbaarverklaring door de burgemeester. Uit het interventieverslag dat is weergegeven in de feitenuiteenzetting blijkt dat de onbewoonbaarverklaring tijdelijk is, betrekking heeft op stabiliteitsproblemen van de aanbouwen, geen betrekking heeft op het hoofdgebouw en slechts een bevel inhield tot het uitvoeren van bepaalde werken aan de aanbouwen.

In het licht van de vermelde adviezen overtuigt het betoog van de verzoekende partijen.

Er kan worden aangenomen dat het verdwijnen van het de gebouwen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing de erfgoedwaarde van het pand van de verzoekende partijen op ernstige wijze zal aantasten. Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt immers dat het pand van de verzoekende partijen een onderdeel uitmaakt van het ensemble met erfgoedwaarde. Er kan aangenomen worden dat het deels slopen van het ensemble de erfgoedwaarde van het resterende deel, zijnde in deze zaak het pand van de verzoekende partijen, ernstig aantast.

Het aangevoerde nadeel dat bestaat in de afbraak van de naastliggende gebouwen is uiteraard moeilijk te herstellen.

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen.**

### **Eerste middel en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen dat het perceel van de aanvraag samen met hun eigen perceel een bebouwing bevatten die in 1907 gezamenlijk als één ensemble in art nouveau stijl werd opgericht, dat het ensemble bestaat uit twee deels naar elkaar gerichte hoofdgebouwen die onderling verbonden zijn door een laag poortgebouw en dat het ensemble is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De verzoekende partijen betogen dat met deze erfgoedwaarde van het geheel geen rekening is gehouden in de bestreden beslissing, dat de te slopen bebouwing architecturaal en historisch waardevol is en dat door het slopen de ensemblewaarde met hun pand onherroepelijk zal verloren gaan. Volgens de verzoekende partijen wordt in de bestreden beslissing de ensemblewaarde van het complex aanvaard, maar wordt geoordeeld dat de vergunning kan verleend worden omdat *“het gebouw zich bouwkundig in een erbarmelijke staat bevindt, wat werd bekrachtigd door de onbewoonbaarverklaring op Burgemeestersbevel van 15 oktober 2010”*. De verzoekende partijen voeren aan dat deze beslissing slechts een tijdelijke onbewoonbaarverklaring betreft met het bevel tot het uitvoeren van werken aan de aanbouwen en dat de weerhouden gebreken vooral betrekking hebben op twee aanbouwen, die geen erfgoedwaarde hebben. De verzoekende partijen stellen dat uit het burgemeestersbevel geen noodzaak blijkt om de aanbouwen te slopen, *“laat staan, dat de noodzaak zou worden aangetoond om het hoofdgebouwen/of het poortgebouw”* te slopen.

De verwerende partij stelt dat ze van oordeel is dat de erfgoedkenmerken niet dusdanig waardevol zijn dat hun aanwezigheid *“koste wat het kost”* een restauratie vereisen, of de aangevraagde sloop dienen te belemmeren. Ze betoogt dat de tijdelijke onbewoonbaarverklaring slechts een van de elementen is die haar deed beslissen dat het pand bouwvallig is en niet behouden dient te blijven. Volgens de verwerende partij zou ook rekening zijn gehouden met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en *“de meningen die tijdens de hoorzitting werden geuit”*.

De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing de sloopvergunning motiveert op grond van de bouwkundig erbarmelijke staat van het betrokken pand, waarbij de onbewoonverklaring slechts één van de overwegingen was tot afgifte van de sloopvergunning, niet de enige. De tussenkomende partij betoogt dat *“de motivering van het stadsbestuur en alle elementen en vaststellingen tijdens de beroepsprocedure – hoorzitting inclusief –”* de verwerende partij deed besluiten tot afgifte van de sloopvergunning.

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 12/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betogen dat in de bestreden beslissing de onroerend erfgoedtoets niet werd doorgevoerd, minstens dat in de bestreden beslissing niet of niet afdoende werd gemotiveerd waarom, ondanks de onbetwistbare en onbetwiste erfgoedwaarde van de

gebouwen, toch toelating werd gegeven om deze te slopen. De verzoekende partijen stellen verder dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de adviezen van het Agentschap Ruimte en Erfgoed en van de Diensten Monumentenzorg en Architectuur, waarin er wordt op gewezen dat het complex nog steeds beantwoordt aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen. De verzoekende partijen stellen voorts dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de onbewoonverklaring tijdelijk is teneinde de aanbouwen te consolideren en dat de opgesomde gebreken vooral betrekking hebben op de aanbouwen die geen erfgoedwaarde hebben.

De verwerende partij stelt dat ze in de bestreden beslissing de erfgoedwaarde heeft afgewogen tegen de gevraagde sloop en dat het duidelijk is dat ze de erfgoedwaarde niet als dusdanig waardeert dat het de gevraagde sloop zou moeten tegenhouden.

De tussenkomende partij betoogt dat de erfgoedtoets is uitgevoerd, dat “Ruimte en Erfgoed” een advies heeft verleend maar dat het advies niet bindend is en dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk is gemotiveerd waarom er wordt van afgeweken. De tussenkomende partij stelt verder dat dit een beoordeling is die toekomt aan de vergunningsverlenende overheid en dat de Raad zich niet in de plaats kan stellen van het orgaan van actief bestuur.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor het bestuur de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de gevraagde sloopvergunning betrekking heeft op een onderdeel van een ensemble van twee gebouwen verbonden door een poortgebouw en dat het ensemble is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Hierboven heeft de Raad vastgesteld dat het uit advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen van 5 januari 2011 blijkt dat het hoekhuis nummer [REDACTED], samen met de nummers [REDACTED] en [REDACTED] deel uitmaakt van een ensemble in art nouveau stijl dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, dat het ensemble nog steeds beantwoordt aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen en dat door de sloop van het hoekpand de ensemblewaarde en een deel van het onroerend erfgoed onherroepelijk verloren gaat, dat dit advies werd gevolgd door de Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent, die daar nog aan toevoegt dat sloop zonder een vervangende nieuwe architectuur of zonder visie op deze site niet alleen het verdwijnen van architecturaal waardevol patrimonium tot gevolg heeft maar ook niet leidt tot een verbetering voor de omgeving of de straatwand.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het slopen van het rechts gelegen hoofdgebouw en het tussenliggende poortgebouw, ondanks de erfgoedwaarde van het ensemble, wordt vergund, op grond van het determinerend motief dat de erfgoedwaarde niet zou opwegen tegen de erbarmelijke staat van het pand. De feitelijke juistheid van deze vaststelling blijkt evenwel niet uit de bestreden beslissing, noch uit de overgelegde stukken. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag van 31 mei 2011 niet onterecht vastgesteld dat uit “een nazicht van dit bevel en de bijhorende stukken blijkt dat het om een ‘tijdelijke onbewoonbaarverklaring’

van het gebouw gaat met 'bevel tot uitvoeren van werken aan de aanbouwen', meer bepaald het consolideren van de aanbouwen" en dat "de in de stukken opgesomde gebreken hebben vooral betrekking op twee aanbouwen die niet zichtbaar zijn vanaf de straat en dus geen erfgoedwaarde hebben". De verwerende en de tussenkomende partij beweren dat er naast de vermelde onbewoonbaarverklaring met nog elementen zou zijn rekening gehouden om vast te stellen dat het gevraagde bouwvallig is en niet behouden dient te blijven, zoals het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en "meningen" die werden geuit op de hoorzitting. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen is evenwel precies het standpunt dat de verwerende partij is gevolgd in de bestreden beslissing en kan alleszins niet beschouwd worden als een aanvullend element. Met welke elementen de verwerende partij nog zou rekening gehouden hebben om vast te stellen dat het gevraagde zich in erbarmelijke staat zou bevinden blijkt niet uit de bestreden beslissing, noch uit enig ander gegeven van het dossier. De verwerende partij en de tussenkomende partij beperken zich dienaangaande overigens tot pure en vage beweringen.

Uit het voorgaande volgt dat de vaststelling in de bestreden beslissing dat de erfgoedwaarde van het ensemble niet opweegt tegen de erbarmelijke staat van het gevraagde, niet steunt op een zorgvuldige feitenvinding.

Het eerste en tweede middel is in de aangegeven mate ernstig.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, waarbij aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een café met woning en bijgebouw op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ