

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0558
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0273/SA/0267

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het agentschap ONROEREND ERFGOED vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba MICANA vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van mevrouw Bernadette LOSTRIE en andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 30 juni 2014 onontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen dezelfde beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 30 juni 2014 onvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het “slopen van een verouderde eengezinswoning en bouwen van een appartementsgebouw met carport” op het perceel gelegen te 9140 Temse, Wilfordkaai 33 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 729P802.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 maart 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

De Raad willicht met een arrest van 28 juli 2015 met nummer S/2015/0090 de vordering tot schorsing in.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2017.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 21 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw met carport na het slopen van een verouderde eengezinswoning”* op een perceel gelegen te 9140 Temse, Wilfordkaai 33.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Temse’, goedgekeurd op 18 september 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 maart 2014 tot en met 24 april 2014, worden 25 bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 2 april 2014 ongunstig:

“...

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria. Deze inventaris geeft een overzicht van cultuurhistorisch waardevolle sites.

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw zijn: dit enkelhuis is opgetrokken in een eclectische stijl met elementen ontleend aan de art deco, onder meer herkenbaar in de getrapte console onder de erker, de mijtervormige deur- en vensteropeningen, het meerhoekig trapvenster in de haltravee, het ribbel- en tandmotief in het lijstwerk en het fraaie siersmeedwerk voor het dakvenster.

Dit verzorgd burgerhuis van twee bouwlagen onder pseudomansardedak uit het interbellum, is gekend als de voormalige woning van senator Van Hoeylandt en werd gerealiseerd op een deel van de vroegere Grote Kaai, dat pas na de demping van het Molenwater, de molenvijver bij de Watermolen waar de rivier de Vliet in uitmondde en die gebruikt werd als laad- en losplaats, tussen 1908-1911 werd aangelegd en stapsgewijs bebouwd. Het gebouw wordt toegeschreven aan architect Albert De Smet (Temse).

Stilistisch is het sterk verwant aan andere realisaties van architect Albert De Smet aan de Wilfordkaai van de jaren 1920 en uitgewerkt volgens hetzelfde gevelschema, gekenmerkt door een smallere deurtravee links en een bredere venstertravee rechts met erker op de bel-etage hoger opgaand in een bekronende puntgeveltop. Donkerbruine baksteenbouw traditioneel verlevendigd door het gebruik van blauwe hardsteen in de hoge plint en grote gecementeerde vlakken als imitatie van natuursteen.

Dit erfgoedwaardevol gebouw is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde. Wilfordkaai nr. 33 vormt samen met de nummers 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 én 36 een waardevol ensemble met een grote cultureel-historische en esthetische waarde. Deze uitbreiding werd vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw gerealiseerd op het gedempte Molenwater en de historische loskaai. De gebouwen met stedelijke allures zijn een architecturale staalkaart van de 20^{ste}-eeuwse bloeifase van Temse. Deze 9 erfgoedwaardevolle gebouwen vormen een gaaf ensemble en dat slechts eenmaal onderbroken wordt door het storende appartementsgebouw nummer 35. De omgeving van nr. 33 vormt een van de meest waardevolle architecturale contexten van de kern van Temse. Gelet op de bovenstaande omschrijving menen wij 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.

De nieuwe invulling houdt op geen enkele manier rekening met de cultuurhistorische waarde van het gebouw of haar omgeving. De plannen voorzien in de sloop van een waardevol pand en tasten het ononderbroken ensemble van 8 waardevolle panden aan.

Ook de ruimere context met de als monument beschermde watermolen zou verder worden aangetast door de voorliggende plannen.

Naast het bijzonder architecturale belang van het gebouw en haar omgeving, heeft de woning als voormalige woning van senator Van Hoeylandt voor de gemeente mogelijks nog een bijzondere socioculturele betekenis.

De sloop is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

Dit advies is niet bindend. Toch dient de vergunningverlenende overheid dit advies af te wegen ten aanzien van haar lokaal erfgoedbeleid en dit mee te nemen in de volledige beoordeling van deze sloopaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke

aspecten, zoals omschreven in bovenvermeld artikel 4.3.1 § 2, 1° van de VCRO. Als de gemeente wenst af te wijken van dit advies dient zij dit uitdrukkelijk te motiveren in de vergunningsbeslissing.
...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig:

“ ...

Gelet op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, waarvan de argumenten kunnen worden bijgetreden en met deze adviezen kan worden aangesloten;

Gelet op de ingekomen bezwaarschriften;

Overwegende dat de sloop is gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, dat de sloop van het aanwezige bouwkundig erfgoed in deze bestemmingszone niet is aangewezen;

Overwegende dat een bouwdiepte van 18 m over 5 bouwlagen de gebruikelijke bouwdieptes van gelijkaardige ontwerpen op de Wilfordkaai ruimschoots overschrijdt, evenals deze van de onmiddellijk aangrenzende woningen;
...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

*De aanvraag is volgens het **gewestplan** SINT-NIKLAAS – LOKEREN (KB 07/11/1978) gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Gelet op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed, en de ingekomen bezwaren, echter overwegende dat door recente ontwikkelingen op de Wilfordkaai, waarbij oudere gebouwen worden vervangen door appartementsgebouwen, er een gevoelige wijziging van het uitzicht langs de Scheldeboorden is ontstaan, waardoor behoud van de erfgoedwaarden, mede door de bouwfysische toestand van het pand, niet in verhouding meer staat met de huidige tendenzen langsheen de Wilfordkaai.

Overwegende dat het college de gevraagde bouwdiepte van 18 m aanvaardbaar acht voor kwalitatieve appartementsbouw langsheen de Schelde, gelet op de beperkte bebouwingsgraad langs de zijde van de Nijstraat, waar slechts een carport wordt voorzien;

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de stedenbouwkundige vergunning af aan de aanvrager.
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Mevrouw Bernadette LOSTRIE en andere derden tekenen op 31 juli 2014 eveneens administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2014 om het administratief beroep van mevrouw Bernadette LOSTRIE en andere derden onontvankelijk te verklaren, maar het beroep van de verzoekende partij in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Ontvankelijkheid van de derden-beroepen

Volgens artikel 4.7.21, § 2, 2° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep instellen bij de deputatie.

De modaliteiten waaraan een beroepschrift moet voldoen om ontvankelijk te zijn worden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Artikel 1, § 1, 3° van dit besluit bepaalt dat, op straffe van onontvankelijkheid, het beroepschrift het volgende moet bevatten:

...

De derdenberoepen werden ingediend door een aantal bewoners uit de omgeving van de Wilfordkaai te Temse.

In de beroepschriften wordt aangehaald dat de ondertekenaars louter beroep hebben aangetekend uit bezorgdheid om het gemeentelijk bouwkundig erfgoed van de gemeente Temse. Dit betreft echter een algemene bekommernis die voor een ganse gemeenschap geldt, waarvan ieder persoonlijk karakter ontbreekt.

Daarenboven wonen de ondertekenaars van het tweede beroepschrift op ruime afstand van het voorwerp van de aanvraag, waardoor zij geen persoonlijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder ondervinden.

Uit lezing van het derden-beroepschrift ingediend door mevrouw Lostrie en anderen dient vastgesteld te worden dat de ondertekenaars enkel aangeven dat zij hun belang putten uit de waardevermindering van hun goed.

Dit betreft evenmin een persoonlijk belang in het kader van onderhavig hoger beroep.

Een gebeurlijke waardevermindering betreft immers een burgerlijk aspect.

Beide appellanten omschrijven in hun beroepschrift niet welke 'hinder en nadelen' de aanvraag voor hen persoonlijk teweegbrengt, de ingeroepen nadelen hebben dan ook geen rechtstreeks verband of een persoonlijk karakter.

In principe kan dergelijke vorm van 'hinder' ingeroepen worden door iedere burger zodat het beroep van appellanten als een actio popularis dient te worden aanzien. Het ingeroepen belang mag niet opgaan in het belang dat iedere burger heeft bij de handhaving van de wettigheid (BAERT J. en DEBERSAQUES G., 'Ontvankelijkheid', Die Keure, 1996, nr. 222).

De instellers van de derdenberoepen blijven dan ook in gebreke aan te tonen dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden uit de bestreden beslissing, zodat hun beroepen onontvankelijk dienen te worden verklaard.

...

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, Wilfordkaai nr. 33, en het vervangend nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een bijhorende garage en overdekte autostaanplaats.

Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria en waarbij de inventaris een overzicht geeft van cultuurhistorisch waardevolle sites.

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het te slopen voorgestelde gebouw zijn:

...

Op 2 april 2014 werd over de aanvraag een ongunstig advies verleend door Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.

Zoals aangegeven in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, houdt de nieuwe invulling op geen enkele manier rekening met de cultuurhistorische waarde van het gebouw of haar omgeving.

De bestaande bebouwing op het perceel van de aanvraag maakt deel uit van een waardevol ensemble met een grote cultuurhistorische en esthetische waarde, waarbij de gebouwen, met stedelijke allures, een architecturale staalkaart van de 20^{ste}-eeuwse bloeifase van Temse zijn.

De woning Wilfordkaai nr. 33 vormt samen met de nummers 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 én 36 een waardevol ensemble met een grote cultuurhistorische en esthetische waarde.

Deze 9 erfgoedwaardevolle gebouwen vormen samen een gaaf ensemble dat slechts eenmaal onderbroken wordt door de meergezinswoning Wilfordkaai nr 35.

De omgeving vormt een van de meest waardevolle architecturale contexten van de kern van Temse.

De stelling dat het pand mag gesloopt worden wegens een door appartementsgebouwen verstoorde context is niet ruimtelijk te onderbouwen, gelet dat de omgeving anders naar voor komt.

Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in gelijkaardig dossiers reeds geoordeeld dat dit argument helemaal niet volstaat om de sloop van een waardevol pand te vergunnen (S/2013/0226).

Daarnaast volstaat een vaststelling van een zogenaamde "tendens voor het vervangen van eengezinswoningen door appartementsgebouwen" zeker niet om de sloop van een waardevol pand te motiveren zonder dat er ingegaan wordt op de erfgoedwaarden van dit pand.

De sloop wordt daarnaast gemotiveerd vanuit de bouwfysische toestand.

Uit het toegevoegde fotomateriaal blijkt dat de te slopen woning in goede bouwfysische toestand verkeert, maar verouderd is naar gebruik en aankleding.

Het pand bezit evenwel alle mogelijkheden voor een aanpassing aan de hedendaagse woonbehoeften.

Niet onbelangrijk hierbij is eveneens dat de te slopen woning gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, een bestemmingszone waarbinnen de sloop van het aanwezige bouwkundig erfgoed niet is aangewezen.

Artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit stelt immers dat: ...

Uit wat voorafgaat kan geconcludeerd worden 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.

De nieuwe invulling houdt op geen enkele manier rekening met de cultuurhistorisch waarde van het gebouw of haar omgeving. De plannen voorzien in de sloop van een waardevol pand en tasten het ononderbroken ensemble van 8 waardevolle panden aan.

Ook de ruimere context met de als monument beschermde watermolen zou verder worden aangetast door de voorliggende plannen.

Naast het architecturale belang van het gebouw en haar omgeving, heeft de woning als voormalige woning van senator Van Hoeylandt voor de gemeente mogelijks nog een bijzondere socioculturele betekenis.

De sloop van de woning en de vervangingsbouw door een meergezinswoning is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen.

De in het door het agentschap Onroerend Erfgoed ingediend beroepschrift ontwikkelde argumenten worden bijgetreden.

Tot slot dient er eveneens te worden op gewezen dat het ontwerp ruimtelijk 5 bouwlagen omvat, een bouwhoogte van 15m heeft en een bouwdiepte van 18m over de volle vijf bouwlagen.

Een bouwdiepte realiseren van 18m over de volle 5 bouwlagen van het hoofdgebouw overschrijdt ruimschoots de gebruikelijke bouwdieptes van gelijkaardige ontwerpen op de Wilfordkaai, evenals deze van de onmiddellijk aangrenzende woningen.

Ook ruimtelijk is voorliggende aanvraag bijgevolg niet aanvaardbaar.

De aanvragers zijn er niet in geslaagd het beoogde bouwprogramma in een voldoende kwalitatief ontwerp te gieten dat de sloop van onderhavige gebouwen verantwoordt.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derden-beroepen, ingesteld door enerzijds de heer Bert Bauwelinck en andere, en anderzijds mevrouw Bernadette Lostrie en andere, onontvankelijk dienen te worden verklaard.

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep, ingesteld door de adviesinstantie Onroerend Erfgoed, voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 7 oktober 2014 verklaart de verwerende partij op 13 november 2014 het administratief beroep van mevrouw Bernadette LOSTRIE en andere derden onontvankelijk en het administratief beroep van de verzoekende partij ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het centrum van de gemeente Temse, langsheen de Schelde en wordt gekenmerkt door een afwisselende bouwstijl. Tevens wisselen op de Wilfordkaai één- en meergezinswoningen er elkaar af.

Het perceel is gelegen langsheen de Wilfordkaai, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het perceel grenst eveneens aan de Nijssstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De bestaande bebouwing op het perceel van de aanvraag maakt deel uit van een waardevol ensemble met een grote cultuurhistorische en esthetische waarde, waarbij de gebouwen, met stedelijke allures, een architecturale staalkaart van de 20^{ste}-eeuwse bloeifase van Temse zijn.

Deze 9 erfgoedwaardevolle gebouwen vormen samen een gaaf ensemble dat slechts eenmaal onderbroken wordt door de meergezinswoning Wilfordkaai nr 35.

De omgeving vormt een van de meest waardevolle architecturale contexten van de kern van Temse.

Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, Wilfordkaai nr. 33, dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, en het vervangend nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een bijhorende garage en overdekte autostaanplaats.

Het ontwerp omvat 5 bouwlagen, heeft een bouwhoogte van 15m en een bouwdiepte van 18m over de volle vijf bouwlagen.

Aan de andere zijde van het perceel, gelegen aan de Nijssstraat, wordt een overdekte autostaanplaats voorzien voor 2 auto's.

Deze constructie heeft een zeer beperkte kroonlijsthoogte.

...

2.3 De juridische aspecten

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

Ontvankelijkheid van de derden-beroepen

Volgens artikel 4.7.21 § 2, 2° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, beroep instellen bij de deputatie.

De modaliteiten, waaraan een beroepschrift moet voldoen om ontvankelijk te zijn, worden verder uitgewerkt in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Artikel 1, § 1, 3° van dit besluit bepaalt dat, op straffe van onontvankelijkheid, het beroepschrift het volgende moet bevatten:...

De derden-beroepen werden ingediend door een aantal bewoners uit de omgeving van de Wilfordkaai te Temse.

In de beroepschriften wordt aangehaald dat de ondertekenaars louter beroep hebben aangetekend uit bezorgdheid om het gemeentelijk bouwkundig erfgoed van de gemeente Temse. Dit betreft echter een algemene bekommernis die voor een ganse gemeenschap geldt, waarvan ieder persoonlijk karakter ontbreekt.

Daarenboven wonen de ondertekenaars van het tweede beroepschrift op ruime afstand van het voorwerp van de aanvraag, waardoor zij geen persoonlijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder ondervinden.

Uit lezing van het derden-beroepsschrift ingediend door mevrouw Lostrie en anderen dient vastgesteld te worden dat de ondertekenaars enkel aangeven dat zij hun belang putten uit de waardevermindering van hun goed.

Dit betreft evenmin een persoonlijk belang in het kader van onderhavig hoger beroep.

Een gebeurlijke waardevermindering betreft immers een burgerlijk aspect.

Beide appellanten omschrijven in hun beroepschrift niet welke 'hinder en nadelen' de aanvraag voor hen persoonlijk teweegbrengt, de ingeroepen nadelen hebben dan ook geen rechtstreeks verband of een persoonlijk karakter.

In principe kan dergelijke vorm van 'hinder' ingeroepen worden door iedere burger zodat het beroep van appellanten als een actio popularis dient te worden aanzien. Het ingeroepen belang mag niet opgaan in het belang dat iedere burger heeft bij de handhaving van de wettigheid (BAERT J. en DEBERSAQUES G., 'Ontvankelijkheid', Die Keure, 1996, nr. 222).

De instellers van de derdenberoepen blijven dan ook in gebreke aan te tonen dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden uit de bestreden beslissing, zodat hun beroepen onontvankelijk dienen te worden verklaard.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, Wilfordkaai nr. 33, en het vervangend nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een bijhorende garage en overdekte autostaanplaats.

Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria en waarbij de inventaris een overzicht geeft van cultuurhistorisch waardevolle sites.

Reeds eerder heeft de deputatie zich uitgesproken over de vervanging van panden aan de Wilfordkaai door eigentijdse meergezinswoningen, waarbij zij hierin steeds het beleid van de gemeente gesteund heeft. Hiervoor kan verwezen worden naar de beslissingen 33-04/B52-249 (inzake Smet - Maes) en R02/33-11/B.52-583 (inzake Onroerend Erfgoed tegen Van Grasdorff Remi).

In deze laatste beslissing heeft de deputatie daarenboven het toekomstig gewenste beleid langsheen de Scheldekaaïen in Temse omschreven.

Gelet op recente gevoelige wijzigingen langsheen de Scheldekaaïen is er sprake van een visuele trechtervorming rond het plein waar de Wilfordkaai, Priester Poppestraat en Nijssstraat samenkomen. Deze trechtervorming versterkt net de aandacht op de als monument geklasseerde Watermolen. Het doortrekken van het gevelfront draagt bij aan de versterking van deze blikvanger.

De gemeente voert langsheen de Scheldekaaïen een duidelijk beleid, waarbij oude vervallen woningen worden vervangen door moderne eigentijdse meergezinswoningen.

Een beleid dat steeds door de deputatie werd bijgetreden.

Bovendien blijkt uit de foto's die verzoekster toevoegde aan de schrijvens dd. 25 augustus 2014 dat de te slopen constructie wel degelijk in een slechte bouwfysische toestand verkeert.

Voorliggende aanvraag beoogt immers de sloop van een woongebouw, Wilfordkaai nr. 33, en het vervangend nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden, een bijhorende garage en overdekte autostaanplaats.

De voorliggende aanvraag beoogt de sloop van een woongebouw, dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Evenwel is de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria en waarbij de inventaris een overzicht geeft van cultuurhistorisch waardevolle sites.

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het te slopen voorgestelde gebouw zijn volgens deze inventaris: ...

Op 2 april 2014 werd door het agentschap onroerend erfgoed een advies verstrekt waarin aangegeven werd dat de woning deel uitmaakt van een huizenrij die een staalkaart vormt van de 20^{ste}-eeuwse bloeifase van Temse. Tevens werd geconcludeerd dat het goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak

en zou er geen rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarde van het gebouw of haar omgeving.

Er kan evenwel niet aan voorbijgegaan worden dat het hier niet om een beschermd gebouw gaat. Aan de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed mag niet meer gewicht toegekend worden dan hetgeen de wetgever beoogde. Een gelijkschakeling met een bescherming is dan ook niet opportuun.

Bij de beoordeling van de aanvraag dient vooreerst nagegaan wat het ruimtelijk beleid inhoudt en welke stedenbouwkundige evolutie in de betrokken omgeving kan vastgesteld worden.

De gemeente Temse is in het kader van het algemeen ruimtelijk beleid geselecteerd als kleinstedelijk gebied dat een centrumfunctie moet vervullen en waarbinnen onder meer de woonbehoefte en de centrumfuncties moeten opgevangen worden.

Sedert de sluiting van de scheepswerven is het centrum van Temse uitgebreid in westelijke en noordwestelijke richting, wat een gevoelige kernversterking meebrengt, maar tevens een gevoelige wijziging van het uitzicht langs de Scheldeboorden.

Aldus staan langs de Schelde appartementsblokken met uitzicht op het water. De Scheldekaaien kunnen qua ontwikkeling als volgt ingedeeld worden: ten westen van het centrum is er de ontwikkeling van de Zaat of vroegere scheepswerven, en ten oosten langs de Wilfordkaai is er sedert enkele jaren een verdichting onder de vorm van meergezinswoningen.

Ingevolge deze ontwikkelingen is het uitzicht en de skyline langs de Schelde gevoelig gewijzigd. Aan de rechterzijde van het pand werden reeds op de nrs. 35 en 37 meergezinswoningen met een gabariet van 5 en 6 bouwlagen opgetrokken, ook aan de linkerzijde bevinden zich reeds op de nrs. 26 en 27 meergezinswoningen met een gelijkaardig gabariet. Verder bestaat aan de samenkomst van de Priester Poppestraat en de Nijssstraat op de Wilfordkaai een open ruimte, waar de bebouwing verder achteruit staat dan langs de Wilfordkaai. Verder links langs de Wilfordkaai zijn eveneens meerdere meergezinswoningen gerealiseerd.

Aan genoemde open ruimte of plein staat de bij ministerieel besluit van 23 juli 1989 als monument beschermd gebouw 'de Watermolen'. Ruimtelijk gezien staat 'de Watermolen' los van de meergezinswoningen in een open ruimte waar het beeldbepalend en een blikvanger is.

Het voorwerp van de aanvraag behoort tot een huizenrij dat langs de buitenzijden reeds ingekneld zit in meergezinswoningen met een groter gabariet. Bovendien wordt de rij reeds onderbroken door de meergezinswoning nr. 35.

Het vervangen van de woning met nr. 33 met een gelijke bouwhoogte als de meergezinswoningen aan de rechterzijde met nr. 35 en 37 zal het gevelfront versterken en bijdragen tot een soort trechtersvorming rond het plein, waardoor de aandacht nog meer gevestigd wordt op de Watermolen.

Langs de boorden van de Schelde aan de Wilfordkaai staat een betonnen muur ter bescherming tegen overstromingen, waardoor het zicht vanop het water op de gebouwen enigszins beperkt wordt.

In het kader van de stedenbouwkundige evolutie en bestaande toestand is de oprichting van het gevraagde gebouw aldaar, zowel naar vorm als functie, aanvaardbaar. De huidige woning

is inderdaad een relict van een bepaalde periode, zoals vele oudere gebouwen, maar daarom niet per se beeldbepalend voor de omgeving.

Het betreffende gebouw heeft enkel een kenmerkende façade waarin enkele beperkte gevelversieringen en uitsprongen aanwezig zijn. Evenwel is het houtwerk en smeedwerk reeds vervallen. Ook binnenin is het verouderd en zijn meerdere tekenen van verval kenbaar. Het gebouw bevindt zich niet meer in de originele toestand.

Dit gebouw is op zich niet zo waardevol dat het voor de komende generaties zou moeten bewaard worden. Dat de woning toebehoorde aan senator Van Hoeylandt doet evenmin afbreuk aan deze vaststelling.

De opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is hier een zaak van lokaal belang, bovendien werd het betreffende pand pas bij de aanvulling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed in 2012 geïnventariseerd.

Het lokaal bestuur dat de beste kenner is van de plaats, en de stedenbouwkundige ontwikkelingen stuurt, is van oordeel dat het behoud van dit gebouw niet vereist is, een oordeel dat kan worden bijgetreden.

Gelet op de context, het gevoerde beleid en de bouwfysische staat waarin het pand zich bevindt, dient te worden geconcludeerd dat sloop verantwoord is.

Het standpunt van de PSA dat het ontwerp er niet in slaagt het beoogde bouwprogramma in een voldoende kwalitatief ontwerp te steken, wordt niet bijgetreden.

De aangevraagde meergezinswoning telt 5 bouwlagen en heeft een bouwhoogte van 15m, waarmee qua gabariet aangesloten wordt bij de andere meergezinswoningen langsheen de Wilfordkaai.

De bouwhoogte sluit immers aan bij de meergezinswoningen nr. 35 en 37, waardoor het bestaande gevelfront aan de rechterzijde van de huizenrij wordt verdergezet. De meergezinswoning nr. 35 heeft immers eveneens een bouwhoogte van 15m, ook de meergezinswoning nr. 37 heeft een kroonlijst op 15m, waarboven zich een penthouse bevindt, waardoor de totale hoogte 18m bedraagt.

De nokhoogte van de linksaanpalende woning nr. 32 is hoger dan de aangevraagde meergezinswoning, waar de bouwhoogte wel afwijkt van de woning nr. 34. De scheimuur met deze woning wordt met gevelleien afgewerkt en vormt een weerspiegeling van de scheiding tussen de woning nr. 34 en de woning nr. 35.

Gelet op de driezijdige erker wordt echter een overgang tussen beide aanpalende gevels gemaakt en wordt de puntgeveltop met drielicht bijkomend benadrukt.

Het perceel van de aanvraag maakt deel uit van een sterk bebouwde driehoek, gevormd door de Wilfordkaai, de Nijssstraat en de Consiencestraat. Het betrokken perceel loopt vanaf de Wilfordkaai volledig door tot aan de Nijssstraat.

Het perceel aan de rechterzijde is over de gehele lengte tussen de Wilfordkaai en de Nijssstraat bebouwd, doordat twee woningen aansluiting met elkaar vinden. Het rechtse perceel kent bijgevolg een dichte en diepe bebouwing. Op dit rechtse perceel heeft de woning aan zijde van de Wilfordkaai een achterbouw op verdieping die de bouwdiepte van de op te

richten meergezinswoning overschrijdt. Ook de linksaanpalende woning nr. 32 heeft langsheen de linkerzijde van het perceel op de eerste verdieping een achterbouw die dieper is dan het voorwerp van de aanvraag. De bouwdiepte komt dan ook in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag voor.

In de driehoek Wilfordkaai, Nijssstraat en de Consiencestraat wordt de bebouwing in de omgeving bovendien gekenmerkt door een grote verdichting. De meeste percelen zijn van de voorzijde tot aan de achterzijde bebouwd, waarbij in sommige gevallen twee woningen aan elkaar geschakeld worden. Dit is ook het geval bij het perceel aan de rechterzijde. Gelet op het dense karakter van de aanwezige bebouwing in de driehoek en op de aanpalende percelen, kan de bouwdiepte worden aanvaard.

Het aangevraagde voorziet in de oprichting van 4 appartementen die voldoen aan hedendaags wooncomfort. Bovendien worden voldoende parkeerplaatsen voorzien, waardoor de parkeernoden van de op te richten meergezinswoning ruimschoots op eigen terrein worden opgevangen.

Het nieuwe appartementsgebouw respecteert bovendien de privacy van de aanpalende percelen. Zo bevinden de gevelopeningen van de voor- en achtergevel zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De 60cm-uitbouw in de voorgevel bevindt zich op 75cm van de perceelsgrens met de links aanpalende buur. Doordat het perceel zowel vooraan aan de Wilfordkaai, als aan de achterzijde aan de Nijssstraat grenst, wordt nergens rechtstreeks uitzicht genomen.

Daarnaast werd door het College een voorwaarde opgelegd om de gevelmaterialen aan te passen in een lichte kleur, in harmonie met de bestaande gebouwen op de Wilfordkaai.

Dit standpunt kan worden bijgetreden, waardoor de gevelmaterialen visueel ook aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

Het ontwerp kadert wat betreft de functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving, zodat de beoogde werken stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord.

Het aangevraagde zal geenszins de goede ruimtelijke ordening schaden.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derden-beroepen, ingesteld door enerzijds de heer Bert Bauwelinck en andere, en anderzijds mevrouw Bernadette Lostrie en andere, als onontvankelijk dienen te worden verworpen.

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep, ingesteld door de adviesinstantie Onroerend Erfgoed, niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

3. Besluit

Artikel 1: De derden-beroepen ingesteld door de heer Bert Bauwelinck en andere, en anderzijds door mevrouw Bernadette Lostrie en andere, worden als onontvankelijk verworpen.

Artikel 2: *Het beroep ingesteld door Onroerend Erfgoed wordt verworpen.*
...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook mevrouw Bernadette LOSTRIE en de heer Carl DE CLERCQ vorderen met een aangetekende brief van 15 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0274/SA/0268.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De bvba MICANA verzoekt met een aangetekende brief van 27 maart 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

In het arrest van 28 juli 2015 met nummer S/2015/0090 heeft de Raad vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

In het arrest van 28 juli 2015 met nummer S/2015/0090 heeft de Raad vastgesteld dat de vordering tijdig is ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

In haar verzoekschrift wijst de verzoekende partij erop dat het agentschap Onroerend Erfgoed tijdig advies heeft verstrekt overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO zodat zij over het rechte vereiste belang beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO.

2.

De tussenkomende partij werpt op dat er geen beslissing om in rechte te treden bij het verzoekschrift werd gevoegd.

De tussenkomende partij wijst op artikel 16 , 2° Procedurebesluit waarin wordt bepaald:

“ ...

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

...”

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

...”

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij geen rechtspersoon is, zodat *a contrario* uit voormelde bepaling volgt dat zij een beslissing om in rechte te treden moet voorleggen, zelfs wanneer zij een raadsman heeft die advocaat is.

Hoewel de Raad de vordering ontvankelijk heeft verklaard in het schorsingsarrest van 28 juli 2015, herneemt de tussenkomende partij haar exceptie in haar schriftelijke uiteenzetting.

De tussenkomende partij verduidelijkt dat zij de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de raadsman van de verzoekende partij niet betwist. Wel is volgens haar niet aangetoond dat de bevoegde persoon (de leidend ambtenaar zelf) tijdig beslist heeft tot het instellen van het beroep.

Volgens de tussenkomende partij blijkt deze verplichting uit de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het destijds geldende artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 6° VCRO (*Parl.St.* VI.Parl. 2010-11, nr. 1250/1, p.7).

De tussenkomende partij stelt dat zij belang heeft om de rechtsgeldigheid van de vordering te kunnen nagaan en wijst erop dat de Raad de ontvankelijkheid van de vordering hoe dan ook ambtshalve moet onderzoeken.

Volgens de tussenkomende partij dient het stuk waaruit blijkt dat de bevoegde ambtenaar tijdig heeft besloten om beroep in te stellen bij de Raad, bij het verzoekschrift zelf gevoegd te zijn. Artikel 57, 3° Procedurebesluit bepaalt immers dat de verzoekende partij bij haar verzoekschrift de overtuigingsstukken moet voegen die aantonen dat het verzoekschrift tijdig werd ingediend.

Ondergeschikt werpt de tussenkomende partij op dat uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de beslissing om in rechte te treden gemotiveerd moet zijn. De leidend ambtenaar dient immers een afweging te maken tussen de belangen van de entiteiten en het maatschappelijke belang. Volgens de tussenkomende partij is de beslissing om in rechte te treden een eenzijdige rechtshandeling in de zin van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna *Motiveringswet*). De tussenkomende partij vraagt om de beslissing van de verzoekende partij om in rechte te treden desgevallend buiten toepassing te laten overeenkomstig artikel 159 Gw.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat artikel 16 Procedurebesluit niet impliceert dat zij een beslissing om in rechte te treden moet voorleggen. De verzoekende partij benadrukt dat uit artikel 3 Procedurebesluit blijkt dat een advocaat wordt verondersteld gemandateerd te zijn behoudens bewijs van het tegendeel.

Verder wijst de verzoekende partij erop dat geen bijzondere motiveringsplicht geldt voor een beslissing om in rechte te treden aangezien het geen bestuurshandeling betreft in de zin van de *Motiveringswet* (RvS 22 augustus 2006, nr. 161.910, Verbeke). Uit het verzoekschrift zelf blijkt overigens de motivering op grond waarvan de verzoekende partij de vordering heeft ingesteld. Tot slot meent de verzoekende partij dat artikel 159 Gw. niet meer kan worden ingeroepen in de huidige stand van de procedure.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting handhaaft de tussenkomende partij haar exceptie.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij meent dat het verzoekschrift onontvankelijk is bij gebrek aan rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden

Partijen betwisten niet dat het agentschap Onroerend Erfgoed tijdig advies heeft verstrekt zodat de verzoekende partij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO in principe het rechtens vereiste belang en de hoedanigheid heeft om bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij wordt bijgestaan door een advocaat. Uit artikel 3 Procedurebesluit volgt dat een raadsman, die advocaat is, optreedt als gevolmachtigde, zonder daarvoor een volmacht te moeten kunnen voorleggen. Behoudens bewijs van het tegendeel, wordt een advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij vertegenwoordigt.

Ingevolge de inwerkingtreding van deze bepaling dient de Raad niet ambtshalve de procesbevoegdheid van de verzoekende partij te onderzoeken, maar dient de partij die de exceptie opwerpt, *in casu* de tussenkomende partij, het tegenbewijs te leveren en aannemelijk te maken dat de verzoekende partij niet op regelmatige wijze in rechte is getreden.

Zoals vastgesteld in het schorsingsarrest van 28 juli 2015 wordt door de tussenkomende partij niet aangetoond dat de advocaat van de verzoekende partij niet gemandateerd is.

3.

De tussenkomende partij verwijst naar artikel 57, 3° Procedurebesluit, op grond waarvan de verzoekende partij bij haar verzoekschrift de stukken moet voegen die de tijdigheid van het verzoekschrift aantonen. De verzoekende partij heeft bij haar verzoekschrift het aangetekend schrijven van de verwerende partij gevoegd, waarmee de bestreden beslissing aan haar werd betekend. Overigens wordt de tijdigheid van het verzoekschrift op geen enkele manier betwist. Er valt dan ook niet in te zien hoe de voormelde bepaling kan leiden tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift.

4.

Tot slot werpt de tussenkomende partij op dat de beslissing van de verzoekende partij om een vordering bij de Raad in te stellen, formeel gemotiveerd moet worden overeenkomstig de Motiveringswet. Bij gebrek aan motivering, dient deze volgens haar buiten toepassing te worden verklaard overeenkomstig artikel 159 Gw.

De tussenkomende partij betwist niet dat de verzoekende partij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO over de bevoegdheid beschikt om beroep in te stellen bij de Raad. Met de beslissing om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen, doet de verzoekende partij in wezen niets meer dan te beslissen om de bestreden vergunningsbeslissing ter wettigheidscontrole voor te leggen aan de Raad, zonder dat hierbij op zich aan het bestaan en uitvoerbaar karakter van de vergunning wordt geraakt.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanvoert, is de beslissing om in rechte te treden derhalve geen bestuurshandeling in de zin van artikel 1 van de Motiveringswet.

5.

De Raad verwerpt de exceptie van de tussenkomende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.4 VCRO, artikel 4.7.16 VCRO, en artikel 4.7.21, §1, eerste lid VCRO, de schending van artikel 5.1.0 en artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, de zorgplicht en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat het te slopen gebouw een grote cultuurhistorische en esthetische erfgoedwaarde heeft met eventueel een socioculturele betekenis.

Volgens de verzoekende partij heeft het gebouw een beeldbepalend karakter aan de Wilfordkaai te Temse en vormt het samen met de huisnummers 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34 en 36 een 'waardevol ensemble'.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het ongunstig advies van 2 april 2014 negeert, evenals de ligging van het gebouw in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Volgens de verzoekende partij kan niet worden verwezen naar een 'vermeende visie' van de gemeente Temse met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van de Wilfordkaai, te meer nu in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan deze locatie als 'cultuurhistorisch centrumgedeelte' wordt ingekleurd.

De verzoekende partij wijst erop dat de bestreden beslissing ook intern tegenstrijdig is, aangezien de verwerende partij enerzijds erkent dat het gebouw deel uitmaakt van een waardevol ensemble en anderzijds oordeelt dat er geen sprake is van een beeldbepalend karakter.

De verzoekende partij concludeert dat de verwerende partij met de bestreden beslissing onder meer de zorgplicht, artikel 23, 4° Gw. en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt en dat de bestreden beslissing onredelijk en niet afdoende gemotiveerd is, gelet op de inhoud van het ongunstig advies van 2 april 2014, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij stelt verder dat uit foto's blijkt dat de te slopen woning een goede bouwfysische toestand heeft.

Tot slot merkt de verzoekende partij op dat de inhoud van de mer-screeningsnota onvolledig en misleidend is omdat hierin geen rekening wordt gehouden met onder andere het nabije beschermde monument.

1.2.

In een tweede onderdeel wijst de verzoekende partij erop dat de verwerende partij met de bestreden beslissing het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die onder meer wijst op de goede bouwfysische toestand van het te slopen pand en de ligging in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, volledig negeert.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de bestreden beslissing niet of de verwerende partij rekening houdt met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl dit een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.1.

De tussenkomende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat de verwerende partij over een beleidsvrijheid beschikt.

De tussenkomende partij wijst erop dat het advies van 2 april 2014 kadert in artikel 4.3.4 VCRO. In de bestreden beslissing wordt dit advies uitdrukkelijk geciteerd, zodat niet kan worden betwist dat de verwerende partij hiermee rekening heeft gehouden. Volgens de tussenkomende partij wordt op grond van draagkrachtige motieven afgeweken van dit advies.

In de eerste plaats verwijst de tussenkomende partij naar het gevoerde beleid en recente ontwikkelingen in de gemeente Temse op grond waarvan reeds meerdere vergunningen werden verleend voor meergezinswoningen langs de Wilfordkaai. De tussenkomende partij wijst op artikel 2.1.2, §7 VCRO dat bepaalt dat structuurplannen geen beoordelingsgrond bij vergunningsaanvragen zijn.

Verder antwoordt de tussenkomende partij dat rekening werd gehouden met de specifieke context, waarbij de huizenrij gekneld zit tussen meergezinswoningen met een groter gabariet. De tussenkomende partij wijst op de motivering in de bestreden beslissing dat de nieuwe op te richten constructie bijdraagt aan een gevelfront en trechtersvorming rondom het beschermde monument 'de Watermolen'.

Ten derde wijst de tussenkomende partij op de beperkte erfgoedwaarde en de bouwfysische toestand van het te slopen gebouw, hetgeen zou blijken uit fotomateriaal (vervallen hout- en smeedwerk).

De tussenkomende partij concludeert dat de aanvraag in overeenstemming is met het Inrichtingsbesluit en dat de verwerende partij wel degelijk gemotiveerd heeft waarom het behoud van het pand niet gewenst is.

De tussenkomende partij merkt nog op dat artikel 23 Gw. geen directe werking heeft.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat een eventuele onvolledigheid in de mer-screeningsnota slechts leidt tot de onontvankelijkheid van het dossier wanneer de onvolledigheid de vergunningverlenende overheid misleidt en doorslaggevend is voor de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning.

3.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel antwoordt de tussenkomende partij dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige

ambtenaar wordt vermeld en dat duidelijk wordt gemotiveerd waarom dit standpunt niet wordt bijgetreden.

Wat de erfgoedaspecten betreft, verwijst de tussenkomenende partij naar haar repliek op het eerste onderdeel.

In zoverre de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief standpunt heeft ingenomen omwille van andere ruimtelijke aspecten, stelt de tussenkomenende partij dat ook dit standpunt uitvoerig wordt weerlegd in de bestreden beslissing. Volgens de tussenkomenende partij heeft de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op afdoende wijze gemotiveerd.

4.1.

In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij het eerste onderdeel en benadrukt de zorgplicht die ingevolge artikel 4.3.4 VCRO van toepassing is. De verzoekende partij wijst erop dat de tussenkomenende partij enkel melding maakt van een 'verouderde toestand' van het te slopen pand, en dus niet van 'een slechte bouwfysische toestand'.

4.2.

Volgens de verzoekende partij wordt het tweede onderdeel door de tussenkomenende partij niet concreet weerlegd zodat, minstens impliciet, bevestigd wordt dat aan de determinerende motieven van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd voorbijgegaan.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting verwijst de tussenkomenende partij naar haar eerdere schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw na de sloop van een burgerhuis dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is volgens het gewestplan St. Niklaas - Lokeren gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 6.1.2.3 Inrichtingsbesluit bepaalt dat in dergelijk gebied de wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De verzoekende partij heeft overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO een verplicht in te winnen ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. Er wordt niet betwist dat dit advies kadert binnen het toepassingsgebied van artikel 4.3.4 VCRO, waarin wordt bepaald dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de vraag of de te slopen woning nog voldoende erfgoedwaarde bezit en derhalve een waardevol karakter heeft, over een discretionaire bevoegdheid. Het komt de Raad, belast met een wettigheidstoezicht, dan ook niet toe het feitenonderzoek over te doen en in de plaats van het

vergunningverlenend bestuursorgaan te oordelen of een goed al dan niet beschermenswaardig is.

In de hem opgedragen wettigheidsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven, en hierbij nagaan of de verwerende partij de toegewezen appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft in het ongunstig advies van 2 april 2014 geconcludeerd dat de te slopen woning over een voldoende erfgoedwaarde beschikt om te denken in termen van behoud en renovatie. In het advies worden de belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw omstandig omschreven (*“opgetrokken in een eclectische stijl met elementen ontleend aan de art deco, onder meer herkenbaar in de getrapte console onder de erker, de mijtervormige deur- en vensteropeningen, het meerhoekig trapvenster in de haltravee, het ribbel- en tandmotief in het lijstwerk en het fraaie siersmeedwerk voor het dakvenster”*). Verder wordt in het advies gewezen op de socio-culturele waarde van het pand en de omstandigheid dat het gebouw deel uitmaakt van een huizenrij met een grote cultuurhistorische en esthetische waarde.

Uit het administratief dossier blijkt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies bijtreedt en ongunstig adviseert, onder meer omdat *“de sloop van het aanwezige bouwkundig erfgoed in deze bestemmingszone niet is aangewezen”*. Ook in de bezwaarschriften en het administratief beroepschrift wordt herhaaldelijk gewezen op de erfgoedwaarde van het te slopen pand.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich eveneens aan bij het ongunstig advies van de verzoekende partij en stelt in zijn verslag van 26 september 2014 dat de aanvraag op geen enkele manier rekening houdt met de cultuurhistorische waarde van het gebouw of haar omgeving. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zet uiteen:

“ ...

De stelling dat het pand mag gesloopt worden wegens een door appartementsgebouwen verstoorte context is niet ruimtelijk te onderbouwen, gelet dat de omgeving anders naar voor komt.

...

Daarnaast volstaat een vaststelling van een zogenaamde “tendens voor het vervangen van eengezinswoningen door appartementsgebouwen” zeker niet om de sloop van een waardevol pand te motiveren zonder dat er ingegaan wordt de erfgoedwaarden van dit pand.

...

Uit het toegevoegde fotomateriaal blijkt dat de te slopen woning in goede bouwfysische toestand verkeert, maar verouderd is naar gebruik en aankleding.

Het pand bezit evenwel alle mogelijkheden voor een aanpassing aan de hedendaagse woonbehoeften.

...

Ook de ruimere context met de als monument beschermde watermolen zou verder worden aangetast door de voorliggende plannen.

...”

Verder in het verslag concludeert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog dat het beoogde bouwprogramma van de meergezinswoning ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

3.

Aangezien de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van de ongunstige adviezen van onder meer het agentschap Onroerend Erfgoed en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

In de bestreden beslissing concludeert de verwerende partij dat het gebouw niet zo waardevol is dat het voor de komende generaties zou moeten bewaard worden, op grond van de volgende overwegingen:

- Het recente beleid van de gemeente Temse houdt in dat oude vervallen woningen aan de Wilfordkaai worden vervangen door moderne eigentijdse meergezinswoningen.
- Het vervangen van de woning door een meergezinswoning zorgt voor 'visuele trechtersvorming', waardoor de aandacht meer gevestigd wordt op het als monument beschermde gebouw De Watermolen.
- Uit foto's blijkt dat de woning in een slechte bouwfysische toestand verkeert.

Met haar motieven lijkt de verwerende partij zich aan te sluiten bij de nota die de tussenkomende partij in het kader van het administratief beroep aan de verwerende partij heeft overgemaakt. De Raad oordeelt dat deze motieven echter geenszins afdoende zijn om de sloop te verantwoorden van een gebouw dat blijkens de adviezen over afdoende erfgoedwaarde beschikt en dat gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

3.1.

In de eerste plaats dient vastgesteld dat de verwerende partij niet kan verwijzen naar 'het duidelijk beleid' van de gemeente Temse om de ongunstige standpunten uit het dossier te weerleggen. Een zogenaamde beleidsoptie van kernversterking en verdichting, kan immers geen afbreuk doen aan de verordenende bepalingen van het gewestplan op grond waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats moet gericht zijn op het behoud van de bestaande toestand, gelet op de ligging in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het op grote schaal slopen van bestaande gebouwen in dergelijk gebied zou de negatie inhouden van het bestemmingsvoorschrift, dat precies het behoud van het gebouwenpatrimonium vooropstelt.

Bovendien kan een overheid slechts verwijzen naar een gewenste stedenbouwkundige politiek wanneer dit blijkt uit een openbaar gemaakt document. De verwijzing naar eerdere stedenbouwkundige vergunningen is niet voldoende om te spreken van een beleid dat afdoende concreet en openbaar gemaakt is. Overigens lijkt het zogenaamde beleid af te wijken van de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Temse, waarin wordt bevestigd dat de Wilfordkaai een uitgesproken historisch karakter heeft.

3.2.

De loutere stelling dat de meergezinswoning bijdraagt aan de visuele versterking van de als monument geklasseerde 'Watermolen' wordt met geen enkel stuk aannemelijk gemaakt en wordt onder meer tegengesproken door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij gaat hierbij bovendien voorbij aan de vaststelling dat op de naastgelegen percelen klaarblijkelijk nog 7 andere burgerwoningen staan, zodat niet ernstig kan beweerd worden dat de te slopen woning "ingekneld zit" tussen appartementsgebouwen.

3.3.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat uit de foto's van de tussenkomende partij blijkt dat de te slopen constructie in een slechte bouwfysische toestand verkeert.

Het loutere feit dat een deel van het hout- en smeedwerk 'tekenen van verval' zou vertonen, impliceert nog niet dat de woning niet meer kan worden behouden en gerenoveerd. De verwerende partij weerlegt niet afdoende het tegengestelde standpunt van onder meer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"uit het toegevoegde fotomateriaal blijkt dat de te slopen woning in goede bouwfysische toestand verkeert, maar verouderd is naar gebruik en aankleding. Het pand bezit nochtans alle mogelijkheden voor een aanpassing aan de hedendaagse woonbehoeften"*.

De tussenkomende partij lijkt te erkennen dat het fotomateriaal uit het aanvraagdossier eerder wijst op een goede bouwfysische toestand, maar stelt dat deze foto's 'niet meer actueel' zijn. Het valt moeilijk in te zien dat de woning op het ogenblik van de vergunningsaanvraag (op 21 maart 2014) nog in een goede bouwfysische toestand verkeerde en zich dan, op de datum van de bestreden beslissing (op 13 november 2014, d.i. nog geen jaar later), in een zodanige slechte toestand zou bevinden dat deze niet langer behouden kan blijven. Het is aan de tussenkomende partij als aanvrager van de vergunning, om haar aanvraagdossier te staven met waarheidsgetrouwe stukken en zij kan zich niet op haar eigen onvolledige of misleidende aanvraagdossier beroepen om de onwettigheidskritiek te pareren.

Ook de stelling van de verwerende partij dat het gebouw zich niet meer in de originele toestand bevindt, wordt door geen enkel stuk in het administratief dossier gestaafd. Bovendien valt het voorgaande moeilijk te rijmen met de vaststelling dat het pand nog is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals geactualiseerd met het besluit van 28 november 2014.

Tot slot stelt de Raad nog vast dat de bestreden beslissing ook intern tegenstrijdig is aangezien de beoordeling van de verwerende partij niet te verzoenen is met de voorafgaande overwegingen onder *"1.4 beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project"*. In dit onderdeel van de bestreden beslissing erkent de verwerende partij zelf uitdrukkelijk dat de bebouwing deel uitmaakt *"van een waardevol ensemble met een grote cultuur- historische en esthetische waarde, waarbij de gebouwen, met stedelijke allures, een architecturale staalkaart van de 20ste eeuwse bloeifase van Temse zijn"*. De verwerende partij overweegt:

"...

Deze 9 erfgoedwaarde volle gebouwen vormen samen een gaaf ensemble dat slechts eenmaal onderbroken wordt door de meergezinswoning Wilfordkaai nr 35. De omgeving vormt een van de meest waardevolle architecturale contexten van de kern van Temse

..."

4.

Gelet op voorgaande overwegingen, is de Raad van oordeel dat de motieven, in het licht van artikel 4.3.4 VCRO, in alle redelijkheid niet kunnen volstaan als een zorgvuldige en afdoende motivering om voorbij te gaan aan het advies van onder meer de verzoekende partij omtrent het erfgoedkundig karakter van de woning, noch vormt de beslissing een afdoende weerlegging van het omstandig negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MICANA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 november 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het *“slopen van een verouderde eengezinswoning en bouwen van een appartementsgebouw met carport”* op een perceel gelegen te 9140 Temse, Wilfordkaai 33 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 729P802.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 februari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH