

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1224  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0427-A

Verzoekende partij                      de nv **GROENINGEN**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET, met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude  
Diestsesteenweg 13

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

---

### I.            **BESTREDEN BESLISSING**

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 19 januari 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 26 september 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de afbraak van een verlaten bedrijfsgebouw inclusief twee voorliggende woningen op een perceel gelegen te 9400 Ninove, Graanmarkt 21-25, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 1137V, 1138C en 1138D.

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

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

Verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij.

3.

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

1.

Verzoekende partij dient op 30 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een verlaten bedrijfsgebouw inclusief twee voorliggende woningen.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied en in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De te slopen woningen zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (hierna: IBE). De aanvraagpercelen liggen tevens in de nabijheid van 'Huis Doremont' (De Raadskelder), dat sinds 11 november 1978 is beschermd als monument met beschermde tuin.

3.

De Erfgoedraad Ninove adviseert op 4 juli 2017 ongunstig:

“ ...

*Gelet op het feit dat de aanvraag betrekking heeft op twee woningen, Graanmarkt 23 en 25, die tevens vermeld zijn op de inventaris van bouwkundig erfgoed ...,*

*Rekening houdend met het feit dat aanpalend gebouw, stadswoning Graanmarkt 29 eveneens vermeld is op de vastgestelde lijst van bouwkundige erfgoedrelicten, vastgesteld op 5 oktober 2009,*

*Gelet op de vaststelling dat de aanvraag tot sloop betrekking heeft op gebouwen in de nabijheid van Huis Doremont, gekend als 'De Raadskelder', sinds 11 november 1976 'beschermd als monument',*

*Wetende dat het achterliggend bedrijfsgebouw een van de weinige resterende relicten is van het industrieel verleden in het stadscentrum van Ninove, stelt zich hier een opportuniteit tot renovatie,*

*Rekening houdend met het feit dat het perceel waarop dat bedrijfsgebouw staat grenst aan een beschermde tuin in het stadscentrum, sinds 11 november 1976 vastgesteld als 'cultuurhistorisch landschap',*

*Wetende dat de aanvraag tot sloop betrekking heeft een industrieel gebouw dat aansluit op de Kaaishoel-OCMW site en de ontwikkeling van deze site nog in wording is,*

*Gelet op de vaststelling dat bij de sloopaanvraag een totaalplan ontbreekt,*

*verwoorden de aanwezige leden van de erfgoedraad hun bezorgdheid over de gevolgen van de sloop. Zij besluiten dat de aanvraag tot sloop niet kan aanvaard worden mede omdat er in de aanvraag noch een algemene toekomstvisie vermeld wordt, noch de intentie om aan te sluiten bij ontwikkeling van de toekomstige Kaaishoel-OCMW site. Tevens achten de leden het wenselijk om het bedrijfsgebouw als industrieel relict te integreren in het totaalplan.*

...”

De GECORO adviseert op 14 september 2017 ongunstig:

“ ...

- *Het creëren van een gat in de marktgevelwand zonder kwalitatieve invulling is een onaanvaardbaar precedent.*
- *Het gebrek aan afweging van de erfgoedwaarde van 2 woningen, die het uitzicht van de markt mee bepalen en die zonder kennis van nieuwe opvulling gesloopt worden. De erfgoedwaarde wordt op deze manier de facto al ondergeschikt geplaatst aan elke nieuwe ontwikkeling.”*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 26 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag omvat de sloop van een industriegebouw en twee woningen gelegen in het centrum van de stad. De ruime omgeving wordt gekenmerkt door een kleinstedelijke bebouwing. De nabije omgeving wordt enerzijds bepaald door een site met dienstenfuncties (OCMW-site) in ontwikkeling en anderzijds door een centraal gelegen marktplaats omringd met gesloten bebouwing. Het industriegebouw paalt aan de site met dienstenfuncties in ontwikkeling. De woningen geven uit op het marktplaats en vormen een onderdeel van de gesloten pleinwand. (Het poortgebouw langs de Graanmarkt blijft behouden.) De sloop wordt aangevraagd om vandalisme tegen te gaan. De gebouwen worden gesloopt tot op de bestaande vloerplaten ter hoogte van het maaiveld. Deze vloerplaten blijven evenals de kleine kelders onder de rijwoningen. Een archeologische nota is bijgevolg niet nodig. De opening van de twee rijwoningen wordt afgesloten in hout, 4m hoog. Langs de achterzijde kant OCMW-site wordt een draadafsluiting geplaatst.*

*Het project is gedeeltelijk gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan. De twee woningen staan op de inventaris bouwkundig erfgoed. Het slooppject ligt in de nabijheid van Huis Doremont, gekend als 'De Raadskelder', sinds 11 november 1976 beschermd als monument met beschermde tuin. Het achterliggend bedrijfsgebouw is een resterend relict van het industrieel verleden in het stadscentrum. Al deze gegevens zijn niet onderzocht door de aanvrager. Er is geen toetsing gedaan aan de erfgoedwaarde, de erfgoedwaarde is niet afgewogen door de aanvrager.*

*Bij de slooppaanvraag ontbreekt een nieuwe invulling. In de aanvraag zit geen algemene toekomstvisie, noch de intentie om aan te sluiten bij de ontwikkeling van de achterliggende OCMW-site. Een gat in de markt dat voor onbepaalde duur zo blijft, is nefast voor het straatbeeld en de stadsbeleving.*

*Gezien bovenstaande opmerkingen en in het bijzonder het creëren van een gat in de pleinwand zonder kwalitatieve herinvulling wordt de goede ruimtelijke ordening geschaad.*

“ ...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 26 oktober 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 december 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 december 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 18 januari 2018 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

#### 2.4 De juridische aspecten

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan ...*

#### 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*... Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. ...*

*Voorliggend project beoogt het slopen van een verlaten bedrijfsgebouw inclusief 2 voorliggende woningen. ... De 2 rijwoningen zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De eigendom is gelegen naast de stadswoning Graanmarkt 29 die eveneens vermeld is op de vastgestelde lijst van bouwkundige erfgoedrelicten, en bovendien in de onmiddellijke omgeving van Huis Doremont, gekend als 'De Raadskelder', sinds 11 november 1976 'beschermd als monument'. Het perceel waarop het bedrijfsgebouw staat grenst aan een beschermde tuin in het stadscentrum, sinds 11 november 1976 vastgesteld als 'cultuurhistorisch landschap'.*

*De gemeentelijke erfgoedraad adviseerde ongunstig voor de sloop. De erfgoedraad pleit in haar advies voor de renovatie van het industrieel relict en de wenselijkheid voor de integratie van het bedrijfsgebouw in het totaalplan. De Gecoro adviseerde eveneens ongunstig omdat het creëren van een gat in de marktgevelwand zonder kwalitatieve invulling een onaanvaardbaar precedent is en er een gebrek is aan afweging van de erfgoedwaarde van 2 woningen, die het uitzicht van de markt mee bepalen en die zonder kennis van nieuwe opvulling gesloopt worden. Het college van burgemeester en schepenen besliste zich aan te sluiten bij het advies van erfgoedraad en van de Gecoro.*

*Het slopen van de 2 rijwoningen, welke in principe de historische aanblik van de Graanmarkt mede typeren en waarvan de beoogde latere invulling niet gekend is, brengt een ruime opening met zich mee in de historisch waardevolle straatwand. Een dergelijke ingreep is dan ook te ingrijpend in het straatbeeld en visueel niet gewenst.*

*Het achtergelegen bedrijfsgebouw biedt door zijn typische gevelopbouw en industrieel karakter een meerwaarde aan het terrein. Het behoud ervan geeft de kans dit beeldbepalend gebouw te herbestemmen.*

*Er dient over gewaakt dat in kernomgevingen enkel gesloopt wordt wanneer duidelijk is wat in de plaats zal komen, zodat een evaluatie kan gemaakt worden of de sloop te verantwoorden is, gelet op de herbouw die beoogd wordt. Wanneer concrete plannen in functie van herbouw ontbreken kan deze afweging niet ten gronde gemaakt worden en wordt als het ware een blanco cheque afgeleverd.*

*Bijkomend kan gesteld worden dat er voor het betreffende terrein momenteel nog geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd worden door een RUP, bijzonder plan van aanleg of een verkaveling. Momenteel dient bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de bestemming van het gebied de toetsing gemaakt te worden aan de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein.*

*De site in aanvraag paalt aan de school- en OCMW-site, waarop de stad Ninove een stadsontwikkelingsproject wenst te realiseren. Het is vanuit het oogpunt van een doordacht stedenbouwkundig beleid wenselijk dat het gebied in aanvraag bij de totaalvisie op dit gebied wordt betrokken. Niet alleen paalt de site aan dit projectgebied, maar bovendien kan door de aansluiting van de site in aanvraag op het projectgebied ook een doorwaadbaarheid naar de Graanmarkt worden gerealiseerd.*

*Gelet op het ontbreken van een totaalplan kan de aanvraag tot sloop niet aanvaard worden. In de aanvraag wordt noch een algemene toekomstvisie vermeld, noch de intentie om aan te sluiten bij ontwikkeling van de toekomstige OCMW site. Bovendien werden de mogelijkheden*

*niet onderzocht om het bedrijfsgebouw als industrieel relict te integreren in het totaalplan van de nieuwe ontwikkeling.*

*Het slopen van de bebouwing zonder te voorzien in een passende nieuwe ontwikkeling schaadt de erfgoedwaarde van de site. De aanvraag omvat geen invulproject dat na de sloop op deze plek zal gerealiseerd worden, noch een gebruik dat aan het vrij liggend terrein gegeven wordt. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat het terrein gedurende de volgende jaren braak blijft liggen wat ten koste is van de belevingswaarde van de omgeving. Anderzijds kan niet akkoord gaan worden met een onvoorwaardelijke sloping, zonder dat de sloping gekoppeld wordt aan een invulling met een nieuwbouwproject.*

*In hoeverre de bestaande bebouwing al dan niet in staat is om herbestemd te worden tot een nieuw gebruik in overeenstemming met de verstedelijkte omgeving blijkt niet uit de voorgebrachte plannen of wordt niet in de aanvraag gemotiveerd. Ook de onduidelijkheid omtrent een toekomstige duurzame invulling van de site maakt het niet evident om een gefundeerd advies te verlenen.*

*Enkel wanneer duidelijk is wat op dit terrein zal gebeuren na de sloop en hoe deze lege plek zal ingevuld worden binnen deze verstedelijkte omgeving, kan met kennis van alle elementen geëvalueerd worden of het verlies aan erfgoedwaarde al dan niet opweegt tegen het voorgestelde nieuwe gebruik of de invulling in de straatwand.*

*De 2 rijwoningen en het bedrijfsgebouw zijn verouderd en leegstaand. Het gegeven dat de aanvrager vreest voor vandalisme, is geen stedenbouwkundig argument die de sloop verantwoordt.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stelt in essentie dat de weigering van de loutere sloop van de gebouwen ten onrechte enkel is gesteund op de ontstentenis van een vervangend nieuwbouwproject, terwijl dit motief geen uitstaans heeft met de in artikel 4.3.1, §2, lid 1 VCRO vermelde aandachtspunten en criteria in functie van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, zodat er geen wettig ruimtelijk weigeringsmotief voorligt. Zij benadrukt dat de weigering niet wordt gesteund op cultuurhistorische aspecten in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1 VCRO, die desgevallend wel een ruimtelijke beoordelingsgrond uitmaken, gezien de sloop blijkens de bestreden beslissing wel is toegelaten indien er daartegenover een nieuwbouwproject staat. Zij stelt tevens dat de gevolgen van de sloop op de

belevingswaarde van de omgeving evenmin een determinerend ruimtelijk weigeringsmotief in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1 VCRO uitmaken, gezien de twee vervallen woningen redelijkerwijze geen belevingswaarde bieden voor de omgeving.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij stelt dat niet ernstig kan worden betwist dat het voorwerp van de aanvraag erfgoedwaarde heeft, en dat zij dient te motiveren op basis waarvan zij de sloop van een op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen pand niet toestaat. Zij stelt dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat zij oordeelt dat de ruimtelijke wenselijkheid van de sloop pas kan worden beoordeeld wanneer dit kan worden afgetoetst aan de invulling van de percelen in het totaalplan van de site. Zij stelt dat zij binnen haar discretionaire bevoegdheid de erfgoedwaarde van de te slopen woningen heeft afgewogen in het licht van de totaalvisie op het gebied, en dat zij oordeelde dat deze erfgoedwaarde voldoende belangrijk is om niet zonder meer de sloop toe te staan. Zij stelt dat verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is, en benadrukt dat zowel de erfgoedraad van Ninove als het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg in dezelfde zin oordeelden.

3.

Verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat verwerende partij de beoordeling en de vergunbaarheid van de sloop koppelt aan een totaalplan voor de aanvraagpercelen en de aanpalende site. Zij merkt in dit kader op dat de aanvraagpercelen slechts grenzen aan de door verwerende partij bedoelde site, en dat zij hiervan zelf geen eigenaar is en hiervoor derhalve evenmin een totaalvisie kan voorleggen, maar terzake afhankelijk is van de stad Ninove als eigenaar, die evenwel nalaat om terzake een totaalvisie te ontwikkelen. Zij stelt dat de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat waaruit blijkt dat de sloop een negatieve impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit, gezien daarin louter wordt gesteld dat het opportuun is om de ruimtelijke impact van de aanvraag slechts te beoordelen wanneer er een totaalvisie voorligt voor de achtergelegen site.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, voorziet de aanvraag onder meer de loutere sloop van twee rijwoningen die zijn opgenomen op de IBE.

Artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (hierna Onroerenderfgoeddecreet) luidt als volgt:

*“De Vlaamse Regering stelt minstens de volgende inventarissen geheel of gedeeltelijk vast:  
3° de inventaris van bouwkundig erfgoed;”*

Het begrip ‘inventaris’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

*“31° inventaris : een oplijsting van onroerende goederen en gehelen van onroerende goederen met erfgoedwaarde;”*

Het begrip ‘erfgoedwaarde’ wordt in artikel 2.1 Onroerenderfgoeddecreet als volgt gedefinieerd:

*“26° erfgoedwaarde: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;”*

Gelet op voormelde bepalingen heeft een onroerend goed dat voorkomt op de IBE in beginsel erfgoedwaarde.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidt ( in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

*a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

*§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”*

Artikel 4.1.10 Onroerenderfgoeddecreet luidt als volgt:

*“Als voor de sloop van een onroerend goed opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed ... een vergunning vereist is, motiveert de vergunningverlenende overheid haar beslissing en geeft ze in haar beslissing aan hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.”*

Op basis van geciteerde artikelen diende verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, onder meer te onderzoeken of de aanvraag voor de sloop van onder meer twee woningen die zijn opgenomen in de IBE beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij alleszins het voor de aanvraag noodzakelijk te onderzoeken relevante aandachtspunt inzake de cultuurhistorische aspecten bij haar beoordeling diende te betrekken. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat deze twee woningen grenzen aan een woning die is vermeld op de lijst van bouwkundige erfgoedrelicten, en de te slopen gebouwen tevens in de nabijheid liggen van een als monument met een beschermde tuin beschermd pand. Zij diende daarbij onder meer in het bijzonder te motiveren op welke manier zij de in de inventaris beschreven erfgoedwaarden van de betreffende woningen in acht heeft genomen.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening en de erfgoedwaarden van de hoeve verband

houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Verwerende partij weigert de loutere sloop van de gebouwen, waaronder de twee woningen op de IBE, onder meer op basis van de bezorgdheid dat *“er over dient gewaakt dat in kernomgevingen enkel gesloopt wordt wanneer duidelijk is wat in de plaats zal komen, zodat een evaluatie kan gemaakt worden of de sloop te verantwoorden is, gelet op de herbouw die beoogd wordt”*. Zij stelt dat *“enkel wanneer duidelijk is wat op dit terrein zal gebeuren na de sloop en hoe deze lege plek zal ingevuld worden binnen deze verstedelijkte omgeving, met kennis van alle elementen geëvalueerd kan worden of het verlies aan erfgoedwaarde al dan niet opweegt tegen het voorgestelde nieuwe gebruik of de invulling in de straatwand”*. Zij stelt tevens dat *“het slopen van de 2 rijwoningen, welke in principe de historische aanblik van de Graanmarkt mede typeren en waarvan de beoogde latere invulling niet gekend is, een ruime opening met zich meebrengt in de historisch waardevolle straatwand”*, zodat *“een dergelijke ingreep dan ook te ingrijpend is in het straatbeeld en visueel niet gewenst”*.

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij aanvoert, blijkt uit geciteerde overwegingen dat niet zozeer de ontstentenis van een vervangend nieuwbouwproject ‘op zich’ het decisief weigeringsmotief vormt, maar wel het verlies van de erfgoedwaarden van de (te slopen) woningen op de IBE en van hun bijdrage aan de historisch waardevolle straatwand, en de vaststelling dat er ingevolge de ontstentenis van een vervangend nieuwbouwproject geen zorgvuldige afweging kan worden gemaakt of dit verlies van erfgoedwaarden (ingevolge de loutere sloop) opweegt tegen de nieuwe invulling van de percelen (met een al dan niet gelijkwaardige nieuwbouw). Het middel steunt dan ook op een verkeerd uitgangspunt. Verzoekende partij maakt in het licht van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van verwerende partij redelijkerwijze niet aannemelijk dat de erfgoedwaarden van de te slopen woningen (zowel op zich als voor de omgeving) vreemd zijn aan de in artikel 4.3.1, §2, lid 1 VCRO vermelde aandachtspunten en criteria in functie van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en met name niet ressorteren onder de noemer ‘cultuurhistorische aspecten’, dan wel ‘visueel-vormelijke elementen’ en/of ‘hinderaspecten’. Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift overigens zelf dat *“de verwerende partij aan dit weigeringsmotief tevens de erfgoedwaarde van de betrokken panden koppelt, alsook de gevolgen van de sloop op de belevingswaarde van de omgeving”*.

Verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk dat de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van hetgeen in de plaats komt van de te slopen woningen (ten opzichte van hun behoud) geen onderdeel uitmaakt van de beoordeling van de erfgoedwaarden van deze woningen (op zich en voor de omgeving), en van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de cultuurhistorische aspecten, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten als relevante aandachtspunten. Zij maakt evenmin aannemelijk dat het standpunt van verwerende partij dat er eerst duidelijkheid moet worden geboden inzake de nieuwe invulling van de aanvraagpercelen na de sloopwerken, teneinde het verlies aan erfgoedwaarden daaraan te kunnen afwegen, foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Dit standpunt ligt overigens in de lijn van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg van het college van burgemeester en schepenen, waarin in navolging van het advies van de GECORO eveneens werd gewezen op de noodzaak van een *“kwalitatieve herinvulling”*.

4.

Overeenkomstig geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO betreft de strijdigheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening een determinerend weigeringsmotief, dat in beginsel op



zichzelf volstaat om de vergunningsbeslissing in rechte te dragen. Gezien verzoekende partij niet aantoonde dat haar aanvraag (in het licht van het verlies van de erfgoedwaarden van de te slopen woningen) (redelijkerwijze) niet kon worden geweigerd omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op basis van de cultuurhistorische aspecten, de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten als (voor de aanvraag te onderzoeken) relevante aandachtspunten, betreft haar argumentatie met betrekking tot het (bijkomend) weigeringsmotief dat er vooralsnog geen totaalvisie werd ontwikkeld voor de aanvraagpercelen en de daaraan grenzende school en OCMW-site van de stad Ninove, kritiek op een overtollig motief. In die optiek doet de gebeurlijke gegrondheid van de betreffende kritiek geen afbreuk aan de geldigheid van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 16 Grondwet, van artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stelt in essentie dat de bestreden beslissing een standstill-situatie creëert met betrekking tot haar eigendom, doordat de gevraagde sloopvergunning wordt gekoppeld aan een vervangende nieuwbouw, terwijl de vereiste nieuwbouw afhankelijk wordt gesteld van de opmaak van een totaalplan voor de aanvraagpercelen en de naastgelegen site van de stad Ninove, die als plannende overheid echter sinds jaren blijft stilzitten. Zij stelt dat zij ondertussen evenwel wordt geconfronteerd met vandalisme, verkrotting en leegstandsheffingen, terwijl zij ingevolge de weigering van de sloop feitelijk wordt verhinderd om hieraan een einde te stellen, waardoor haar eigendomsrecht op een te verregaande wijze wordt aangetast.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij wijst vooreerst op de weerlegging van het eerste middel, en herhaalt dat zij niet als principe heeft gesteld dat sloping zonder een nieuwbouwproject per definitie onvergunbaar is. Zij merkt op dat het verwijt van verzoekende partij dat zij vooralsnog geen nieuwbouwproject kan aanvragen is gelegen aan het (gebrek aan) beleid van de stad Ninove. Zij benadrukt dat voormeld beleid geen afbreuk doet aan haar oordeel dat de erfgoedwaarde van de te slopen gebouwen beter kan worden beoordeeld in het licht van hetgeen er in de plaats komt.

3.

Verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat de sloop blijkens de bestreden beslissing pas kan worden overwogen indien er een totaalplan voorligt voor de aanvraagpercelen en de aanpalende site van de stad Ninove. Zij stelt dat de potentiële ontwikkeling in de toekomst van de aan de aanvraagpercelen palende site en de invloed hierop op de beoordeling van de aanvraag tot sloop geen wettig weigeringsmotief betreft.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

In zoverre verzoekende partij meent dat de gevraagde sloopvergunning louter wordt geweigerd wegens de ontstentenis van een vervangende nieuwbouw, die op zijn beurt afhankelijk wordt gesteld van de opmaak van een totaalplan voor de aanvraagpercelen en de naastgelegen site, berust het middel op een verkeerd uitgangspunt. Zoals hoger geoordeeld met betrekking tot het

eerste middel, vormt niet zozeer de ontstentenis van een vervangend nieuwbouwproject 'op zich' het decisief weigeringsmotief, maar wel het verlies van de erfgoedwaarden van de (te slopen) woningen op de IBE en van hun bijdrage aan de historisch waardevolle straatwand, en de vaststelling dat er ingevolge de ontstentenis van een vervangend nieuwbouwproject geen zorgvuldige afweging kan worden gemaakt of dit verlies van erfgoedwaarden (ingevolge de loutere sloop) opweegt tegen de nieuwe invulling van de percelen (met een al dan niet gelijkwaardige nieuwbouw). Verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat zij in afwachting van een totaalvisie van de stad Ninove voor de aanvraagpercelen en de aanpalende site zelf geen voor de te slopen gebouwen vervangend nieuwbouwproject kan voorstellen, op basis waarvan het verlies van de erfgoedwaarden van de te slopen woningen (op zich en voor de omgeving) kan worden afgetoetst. Zoals gesteld met betrekking tot het eerste middel betreft het (bijkomend) weigeringsmotief dat er vooralsnog geen totaalvisie werd ontwikkeld voor de aanvraagpercelen en de daaraan grenzende site een overtollig motief.

2.

Ongeacht voormelde vaststelling, impliceert de bestreden weigeringsbeslissing niet dat verzoekende partij uit haar eigendomsrechten wordt ontzet dan wel ertoe wordt verplicht om tot eigendomsoverdracht over te gaan in de zin van artikel 16 Grondwet, dat bepaalt dat *“niemand van zijn eigendom kan worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling”*. Zij blijft eigenaar van de aanvraagpercelen en de gebouwen, maar mag deze gebouwen ingevolge de reglementering van het gebruik van de eigendom overeenkomstig de VCRO vooralsnog enkel niet slopen. Dit komt feitelijk neer op een (tijdelijke) beperking van het gebruik van haar eigendom. In de mate dat verzoekende partij meent dat deze situatie een te verregaande aantasting impliceert van haar eigendomsrecht, en tevens de schending aanvoert van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol EVRM, wordt vastgesteld dat ook deze bepaling geen onbeperkte vrijheid van gebruik van eigendom garandeert. Hoewel daarin wordt bepaald dat *“iedere natuurlijke of rechtspersoon recht heeft op een ongestoord genot van zijn eigendom”* en *“aan niemand zijn eigendom zal worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht”*, wordt tevens bepaald dat *“voorgaande bepalingen op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren”*. Zoals gesteld bij de beoordeling van het eerste middel, wordt de beoogde sloopvergunning overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO, in het kader van het algemeen belang geweigerd ingevolge de strijdigheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, terwijl verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat dit weigeringsmotief foutief is dan wel kennelijk onredelijk.

Het middel wordt verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 juli 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE