

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0104 van 21 maart 2012
in de zaak 1112/0011/SA/4/0008

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de nv [REDACTED]

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

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**
vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
Partij:*

de heer [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest met nummer S/2012/0020 van 25 januari 2012 werd de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geschorst.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 maart 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Willem CHEYNS die loco advocaat Ann EECKHOUT verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] vraagt met een op 25 november 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

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

IV. FEITEN

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

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

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

“ ...

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

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

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

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

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

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

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

“
...

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

...

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

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

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

Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg ongunstig.

”
...

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

“
...

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

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

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

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd om bovenvermelde redenen.

”
...

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

“
...

VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

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

...

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft de sloop van een goed opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Uit het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed – Onroerend Erfgoed blijkt dat het verdwijnen van dit gebouw een verarming zou inhouden

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

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

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

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

...

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

“ ...

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

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

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

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

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

...”

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

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

“ ...

2.4 Beoordeling

...

2.4.2 De juridische aspecten

...

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

...

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

De Raad van State oordeelde in het verleden reeds verschillende keren dat het misleiden van de vergunningverlenende overheid door een fout of tekortkoming in de bouwplannen leidt tot de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning (zie o.a. RvS 4 november 1988, nr. 31.288, Bultreys; RvS 23 maart 1998, nr. 72.643, Vermeiren e.a.; RvS 26 juni 2007, nr. 172.771, Jacobs; RvS 4 juni 2008, nr. 183.772, De Wit; RvS 26 juni 2008, nr. 184.842, Demey; RvS 15 december 2008, nr. 188.775, Van Impe; RvS 15 december 2009, nr. 198.940, Van Elsen; RvS 4 maart 2010, nr. 201.497, Van Hauwaert; ...).

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

...

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

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

Deze standpunten worden bijgetreden.

Ook het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenvermelde adviezen, maar oordeelde dat de sloping toch kan doorgaan om reden dat "het gebouw zich bouwkundig in een erbarmelijke staat bevindt, wat werd bekrachtigd door de onbewoonbaarverklaring op Burgemeestersbevel van 15 oktober 2010." Uit een nazicht van dit bevel en de bijhorende stukken

(een verslag van 12 augustus 2010 van het departement Brandweer – Openbare veiligheid en een interventieverslag van 13 september 2010 van het departement Facility Management, dienst Bouwprojecten – Openbare Veiligheid van de stad Gent) blijkt dat het om een 'tijdelijke onbewoonbaarverklaring' van het gebouw gaat met 'bevel tot uitvoeren van werken aan de aanbouwen', meer bepaald het consolideren van de aanbouwen.

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

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

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

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

Zelfs in het geval hier toch zou geoordeeld worden dat kwestieuze bebouwing mag gesloopt worden (hetgeen voor alle duidelijkheid, zoals hierboven vermeld, niet het geval is) is er geen enkele reden voorhanden om deze sloping toe te staan zonder dat gelijktijdig een vervangingsnieuwbouw goedgekeurd wordt, temeer omdat het hier niet evident is om op een architecturaal en stedenbouwkundig verantwoorde wijze aan te sluiten op de vrij te komen gevel van de woning van appellanten, die veeleer als een vrijstaande kopgevel te beschouwen is dan als een wachtgevel, ook al werd destijds een bijgebouw (poortgebouw) tegen deze gevel aangebouwd.

2.5 Conclusie

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

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

...”

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

“ ...

2.4 Beoordeling

...

2.4.2 De juridische aspecten

...

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

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

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

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

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

Het ensemble behoort op heden aan 2 verschillende eigenaars toe: het links gelegen hoofdgebouw aan appellanten (de derden), het rechts gelegen hoofdgebouw en het tussenliggende poortgebouw aan de aanvragers, die thans hun bebouwing volledig wensen te slopen in functie van een nog op te maken nieuwbouwproject.

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

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

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

2.5 Conclusie

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

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

...

besluit:

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

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

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

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

In het arrest met nummer S/2012/0020 van 25 januari 2012 werd vastgesteld dat het beroep van de verzoekende partijen tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

In het arrest met nummer S/2012/0020 van 25 januari 2012 werd vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel en tweede middel

Standpunt van de partijen

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

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

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

De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing de sloopvergunning motiveert op grond van de bouwkundig erbarmelijke staat van het betrokken pand, waarbij de

onbewoonverklaring slechts één van de overwegingen was tot afgifte van de sloopvergunning, niet de enige. De tussenkomenende partij betoogt dat *“de motivering van het stadsbestuur en alle elementen en vaststellingen tijdens de beroepsprocedure - hoorzitting inclusief -”* de verwerende partij deed besluiten tot afgifte van de sloopvergunning.

In de wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijk toe aan hun eerdere uiteenzetting.

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

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

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

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

In de wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijk toe aan hun eerdere uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

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

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

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

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

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het slopen van het rechts gelegen hoofdgebouw en het tussenliggende poortgebouw, ondanks de erfgoedwaarde van het ensemble, wordt vergund, op grond van het determinerend motief dat de erfgoedwaarde niet zou opwegen tegen de erbarmelijke staat van het pand. De feitelijke juistheid van deze vaststelling blijkt evenwel niet uit de bestreden beslissing, noch uit de overgelegde stukken. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag van 31 mei 2011 niet onterecht vastgesteld dat uit *“een nazicht van dit bevel en de bijhorende stukken blijkt dat het om een ‘tijdelijke onbewoonbaarverklaring’ van het gebouw gaat met ‘bevel tot uitvoeren van werken aan de aanbouwen’, meer bepaald het consolideren van de aanbouwen”* en dat *“de in de stukken opgesomde gebreken hebben vooral betrekking op twee aanbouwen die niet zichtbaar zijn vanaf de straat en dus geen erfgoedwaarde hebben”*. De verwerende en de tussenkomende partij beweren dat er naast de vermelde onbewoonbaarverklaring met nog elementen zou zijn rekening gehouden om vast te stellen dat het gevraagde bouwvallig is en niet behouden dient te blijven, zoals het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en “meningen” die werden geuit op de hoorzitting. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen is evenwel precies het standpunt dat de verwerende partij is gevolgd in de bestreden beslissing en kan alleszins niet beschouwd worden als een aanvullend element. Met welke elementen de verwerende partij nog zou rekening gehouden hebben om vast te stellen dat het gevraagde zich in erbarmelijke staat zou bevinden blijkt niet uit de bestreden beslissing, noch uit enig ander gegeven van het dossier. De verwerende partij en de tussenkomende partij beperken zich dienaangaande overigens tot pure en vage beweringen.

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

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

VII. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad kennelijk zonder meer verzoekt om *‘in bijkomende orde en in voorkomend geval’* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2011, waarbij aan de heren [REDACTED] en [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een café met woning en bijgebouw op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. De kosten van het beroep tot vernietiging, bepaald op 525 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ