

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0123
in de zaak met rolnummer 1314/0731/SA/3/0701

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 Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de nv FABRIEKEN VANDERCRUYSEN vertegenwoordigd door advocaat Frédéric CORYN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Fortlaan 77

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 juni 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 4 februari 2014 verworpen en het administratief beroep van de tussenkommende partij ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een fabrieksgebouw op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Kaaistraat 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 253K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 september 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 29 september 2014 toe in de debatten. De tussenkommende partij werd verzocht om het verzoek tot tussenkomst te regulariseren en ten laatste op het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld, een afschrift neer te leggen van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen.

2.

De Raad willigt met een arrest van 1 december 2015 met nummer RvVb/S/1516/0316 de vordering tot schorsing in.

De verwerende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 augustus 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 25 oktober 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de afbraak van een fabrieksgebouw*” op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Kaaistraat 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 253K.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 6 april 2012.

De te slopen constructie is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 november 2013 tot en met 4 december 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De stedelijke erfgoedcommissie van Deinze adviseert op 19 november 2013 ongunstig voor het rechtse (noordelijk) gedeelte van de gebouwen, gezien vanaf de Kaaistraat, en voorwaardelijk gunstig advies voor het overige:

“ ...

Het is niet evident om op grond van de voorliggende plannen een gefundeerd advies te formuleren, omdat de toekomstvisie op de site helemaal niet duidelijk is. Een sloopadvies afleveren omwille van leegstandsheffing is ethisch moeilijk te verantwoorden.

De erfgoedcommissie is de mening toegedaan dat de betonnen skeletbouw de moeite waard is om behouden te blijven. De constructie is in die mate interessant en in goede conditie om het te herbestemmen. Het betreft het rechter (noordelijk) deel van de fabriekssite dat uit het interbellum dateert. Het linker (zuidelijk) deel (met oa het deel met

de sheddaken) is minder waardevol en kan op termijn verdwijnen indien dit kadert in een kwalitatieve invulling van dit stuk bij een vernieuwing van het ganse bouwblok.

We zijn ons echter wel bewust van de verkeerssituatie in de Kaaistraat. Vandaar dat we ook mogelijkheden zien om het gelijkvloers aan te passen, dit door de gevel te openen naar de straatzijde, zodanig dat voetgangers zich achter de huidige rooilijn kunnen verplaatsen, en op die manier de verkeersveiligheid in de toekomst bevorderd kan worden.

...

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 10 december 2013 ongunstig:

“ ...

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het gebouw/gebouwencomplex zijn: De Tabaksfabriek N.V. Van der Cruyssen vindt haar oorsprong in de vestiging van herbergier en tabakshandelaar Pieter Liévin Van der Cruyssen op de Markt in Deinze in 1872. Vanuit de Markt breidde het bedrijf zich begin 20ste eeuw uit naar de achterliggende Kaaistraat. Het oudste gedeelte (links) is gedeeltelijk opgetrokken met sheddaken. Het heeft een bakstenen gevel, rechthoekige vensters onder 'Hate' en getralied op de begane grond. Het rechtergedeelte met bureel en opslagruimte is gebouwd in 1937 naar ontwerp van architect W. Rooms. De opslagruimte is een betonnen skeletbouw met een geelbakstenen voerpuntgevel met hijsbalk. Bureel en opslagruimte hebben brede rechthoekige vensters met ijzeren ramen en omlijsting van geglazuurde tegels. De gevel is verder gedecoreerd met fraai ijzerwerk in rondboogdeur en benedenvensters. De bedrijfsnaam is aangebracht op de gevel. De tabaksfabriek heeft een zeer beeldbepalend karakter in de Kaaistraat.

De aanwezigheid van kleine ambachten en nijverheden, zoals een tabaksfabriek, is zeer typerend voor de Vlaamse steden, zoals Deinze. Dergelijke industriële ontwikkeling vond plaats in het centrum van de stad, waar bewoning, handel en kleinschalige industrie samen voorkwamen. De typerende industriële architectuur van de fabriek Van der Cruysse is een getuige van deze kleinschalige stedelijke industrie.

Sloop van het volledige complex leidt tot verlies van de beeldbepalende gevelwand aan de Kaaistraat en tot verlies van een historische laag in het centrum van Deinze.

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. Industriële gebouwen ontleen zich uitstekend voor herbestemming. Mogelijk kan gekeken worden om het binnengebied deels te ontpitten, met behoud van de beeldbepalende gevelwand en de voornaamste onderdelen van de tabaksfabriek en integratie van interieurelementen zoals de aanwezige Jaspar-goederenlift.

Door behoud van de fabriek Van der Cruysse zal het centrum van Deinze haar historische gelaagdheid beter behouden.

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 op onbekende datum ongunstig voor het rechtse (noordelijk) gedeelte van de gebouwen, gezien vanaf de Kaaistraat, en gunstig voor het overige.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze verleent op 4 februari 2014, met uitzondering van het vanaf de Kaaistraat gezien rechtse (noordelijk) gedeelte van de gebouwen, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats de omgeving en het project

De aanvraag is gelegen langsheen de Kaaistraat (=gemeenteweg).

Op het perceel is een verouderde gewezen tabaksfabriek aanwezig in open bebouwing.

De omgeving rond de bouwplaats wordt gekenmerkt door overwegend gesloten bebouwing met aan de overkant van de straat een scholencomplex.

Het ontwerp beoogt het slopen van een fabrieksgebouw.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp beoogt het slopen van een fabrieksgebouw.

Na sloping wordt alle puin van het terrein verwijderd, en wordt de ruimte ingenomen als tuinzone. Overwegende dat het advies van de stedelijke erfgoedcommissie dd. 19 november 2013 als volgt luidt

" (...)."

Overwegende dat het stadsbestuur dit advies volgt en dat de sloping slechts ten dele kan vergund worden, en dit voor de delen met een lagere erfgoedwaarde.

Het rechtse (noordelijk) gedeelte van de gebouwen, gezien vanaf de Kaaistraat, met betonskeletbouw, waarvan een deel met 4 volwaardige bouwlagen en zadeldak en een gedeelte met plat dak, dient behouden te blijven. Hiervan is de voorgevel uitgevoerd in gele baksteen met brede rechthoekige vensters met omlijzing van geglasuurde tegels. De gevel is verder gedecoreerd met fraai ijzerwerk in rondboogdeur en benedenvensters. De aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar mits behoud van het noordelijk deel van de bebouwing, zoals aangeduid op bijkomend plan in bijlage.

Huidige aanvraag, gelegen binnen een woongebied, is deels in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van de aanvraag niet in het gedrang.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de sloping van een deel van de bebouwing verantwoord is, mits behoud van het rechtse (noordelijk) gedeelte van de gebouwen, gezien vanaf de Kaaistraat, met betonskeletbouw, waarvan een deel met 4 volwaardige bouwlagen en zadeldak en een gedeelte met plat dak. Hiervan is de voorgevel uitgevoerd in gele baksteen met brede rechthoekige vensters met omlijzing van geglasuurde tegels. De gevel is verder gedecoreerd met fraai ijzerwerk in rondboogdeur en benedenvensters. Het gedeelte van de gebouwen dat niet gesloopt kan worden, is aangeduid op de bijgevoegde aanvraag plannen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 04102/2014 HET VOLGENDE:

De aanvraag met als onderwerp "AFBRAAK VAN EEN FABRIEKSGEBOUW" wordt goedgekeurd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, mits te voldoen aan de voorwaarden hieronder vermeld.

De aanvrager is ertoe verplicht 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:

- De voorwaarden gesteld in het advies van het Onroerend Erfgoed dd. 19/11/2013 stipt na te leven.*
- De werken uit te voeren conform bijgaand plan, met uitsluiting van het op het plan aangeduide te behouden deel.*
- Het rechtse (noordelijk) gedeelte van de gebouwen, gezien vanaf de Kaaistraat, met betonskeletbouw, waarvan een deel met 4 volwaardige bouwlagen en zadeldak en een gedeelte met plat dak dient behouden te worden.*

...

De verzoekende partij en de tussenkomende partij tekenen tegen deze beslissing op 19 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 april 2014 om het beroep van de verzoekende partij in te willigen en het beroep van de tussenkomende partij te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van een fabrieksgebouw, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van

het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt de sloop van een fabrieksgebouw, na afbraak wordt het terrein afgewerkt als tuin. Hoewel de aanvraag hieromtrent niet duidelijk is, wordt op de plannen aangegeven dat de tuin wordt gevoegd bij de bebouwing Markt 9, in gebruik als tea-room.

Het college vergunt de sloop van het volledige zuidelijke deel van de site en volgt hierbij enigszins het advies van de stedelijke erfgoedcommissie.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseerde de voorgestelde werken ongunstig en gaf in haar advies aan dat de industriële gebouwen zich uitstekend lenen voor herbestemming. In het advies werd ook de mogelijkheid aangehaald om het binnengebied deels te ontpitten met behoud van onder meer de beeldbepalende gevelwand. Hierdoor kan het achterliggende deel met de sheddaken verdwijnen maar behoudt het centrum van Deinze haar historische gelaagdheid.

Het voorgestelde beoogde gebruik van het eigendom als tuin, vermoedelijk bij de bebouwing Markt 9, kan bezwaarlijk als een duurzame toekomstige ontwikkeling worden beschouwd binnen deze verstedelijkte omgeving. Het lijkt weinig waarschijnlijk dat deze bestemming daadwerkelijk zal worden gerealiseerd door het ontbreken van een meer gedetailleerde invulling. De aanvraag dient eerder gezien als de sloop van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing binnen de site om leegstandsheffing te ontlopen en mogelijks in afwachting van een nieuw invulproject op een thans bouwrijp perceel.

De ontwikkeling van dergelijke grootschalige tuin is in deze verstedelijkte omgeving niet gewenst en heeft een beperkte toegevoegde waarde door het gebruik als private tuin. De voorgestelde tuinzone is disproportioneel ten overstaan van de omgevende bebouwing waarbij in veel gevallen de tuinzone onbestaand is of beperkt wordt tot een koer. Gelet op de ligging van het eigendom centraal binnen de kern van Deinze en aanleunend tegen de bebouwing van de Markt dringt een meer aangepaste stedelijke (her)bestemming zich op.

Het slopen van de bestaande bebouwing, welke in principe een aanblik geeft van een overwegend gesloten typologie, brengt een ruime opening met zich mee in de straatwand van de Kaaistraat. Een dergelijke ingreep is dan ook te ingrijpend in het straatbeeld van de Kaaistraat en visueel niet gewenst.

Zoals reeds opgemerkt bestaat de aanvraag uit de sloop van cultuurhistorische bebouwing, die een stille getuige is van kleinschalige stedelijke industrie en de ontwikkeling van het stadsbeeld tot op heden heeft meebepaald. Het gevelaanzicht langs de Kaaistraat is beeldbepalend voor deze historische gelaagdheid binnen het centrum van Deinze en bestaat uit een gevel opgetrokken in industriële architectuur, zoals uitvoerig beschreven in punt 1.4.1.

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. Uit de plannen kan bv niet worden afgeleid waaruit de indeling van de gebouwen bestaat, ontbreken gegevens ivm verdiepingshoogte, bouwfysische toestand, .. Op basis van de voorgebrachte plannen is het bijgevolg niet evident om een gefundeerd advies te verlenen omtrent de wenselijkheid tot sloping van het gebouw of behoud van de erfgoedwaarden. Ook de onduidelijkheid omtrent een toekomstige duurzame invulling van de site versterkt dit gegeven.

Enkel wanneer duidelijk is wat op dit terrein zal gebeuren na de sloop en hoe deze lege plek zal ingevuld worden binnen deze kernstedelijke 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 aanvraag kan dus momenteel vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaard worden.

...

De tussenkomende partij antwoordt op dit verslag met een nota van 9 mei 2014.

Na de hoorzitting van 13 mei 2014 beslist de verwerende partij op 19 juni 2014 om het beroep van de verzoekende partij te verwerpen en het beroep van de tussenkomende partij in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 30 april 2014;

(...)

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van een fabrieksgebouw, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt de sloop van een fabrieksgebouw, na afbraak wordt het terrein afgewerkt als tuin. Hoewel de aanvraag hieromtrent niet duidelijk is, wordt op de plannen aangegeven dat de tuin wordt gevoegd bij de bebouwing Markt 9, in gebruik als tea-room.

Het college vergunde de sloop van het volledige zuidelijke deel van de site en volgt hierbij enigszins het advies van de stedelijke erfgoedcommissie. Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseerde de voorgestelde werken ongunstig en gaf in haar advies aan dat de industriële gebouwen zich uitstekend lenen voor herbestemming. In het advies werd ook de mogelijkheid aangehaald om het binnengebied deels te ontpitten met behoud van onder meer de beeldbepalende gevelwand. Hierdoor kan het achterliggende deel met de

sheddaken verdwijnen maar behoudt het centrum van Deinze haar historische gelaagdheid.

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat het advies van Onroerend Erfgoed de sloop van een deel van de gebouwen wel aanvaardbaar acht in het kader van een 'ontpitten' van het binnengebied.

Verder dient vastgesteld dat voormeld advies afwijkt van dat van de Stedelijke erfgoedcommissie, die de sloop van een ander deel en een ingrijpende verbouwing van het bestaand gebouw adviseert.

De bebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuw (woon)project. In afwachting van de invulling met dit woonproject wordt dit perceel niet gevoegd als tuin bij de bebouwing Markt nr. 9 doch zal het tijdelijk worden onderhouden door de Heer Vandercruyssen die eveneens eigenaar is van het onmiddellijk aanpalende perceel en de woning gelegen aan de Markt nr. 19.

De vraag stelt zich bovendien of de bestemming van het perceel na sloop relevant is ter beoordeling in het kader van de erfgoedwaarde van het gebouw.

Het agentschap Onroerend Erfgoed liet na een bezoek te brengen aan het fabrieksgebouw zodat zich de vraag kan worden gesteld op grond van welke motieven wordt geoordeeld dat de industriële gebouwen zich uitstekend lenen voor herbestemming. Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat een renovatie van een gedeelte van het fabrieksgebouw, zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen, onbegonnen opdracht is. De aanvrager illustreert dit met tal van foto's, die mee aantonen dat de architecturale erfgoedwaarde moet worden gerelativeerd.

In dit verband dient trouwens ook verwezen te worden naar een recent arrest van de raad voor vergunningsbetwistingen waarin gesteld wordt dat een advies van onroerend erfgoed inzake een gebouw dat voorkomt op de inventaris "niet onredelijk streng" mag zijn (zie Rvvb nr. A/2011/0021, 15 maart 2011).

De voorgestelde sloping van de oude site past binnen deze context. Het bedrijfsgebouw is niet meer aangepast aan de hedendaagse normen van comfort (de wetgeving betreffende integrale toegankelijkheid, de 'goederen'-lift is niet in overeenstemming met de huidige normering en kan dan ook niet worden gebruikt, volle niet- geïsoleerde baksteenmuren, niet geïsoleerd dak, de elektriciteits- en verwarmingsinstallatie is niet aangepast). Het slopen van verouderde (bedrijfs)gebouwen ten voordele van een nieuw volume dat beantwoordt aan de meest recente normen kan ook een meerwaarde betekenen. Dit kadert dan ook in een duurzaam ruimtegebruik waar bestaande, bebouwde oppervlakte vrij wordt gemaakt om plaats te bieden aan nieuwe, hedendaagse, kernversterkende ontwikkelingen. Een dergelijke manier van werken kadert binnen een zuinig ruimtegebruik. Het eventuele verlies aan erfgoedwaarden vormt slechts één aspect binnen het totale afwegingskader van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zodat gelet op de toestand van deze gebouwen die aspect niet als doorslaggevend kan beschouwd worden.

Wat betreft het behoud van de beeldbepalende gevelwand moet worden opgemerkt dat het college van Burgemeester en schepenen aangaf dat een aanpassing van de gevel (minstens op het gelijkvloers) door deze te openen naar de straatzijde tot de

mogelijkheden behoort, dit opdat voetgangers zich achter de huidige rooilijn kunnen verplaatsen en op die manier de verkeersveiligheid in de toekomst kan worden bevorderd. Een dergelijke werkwijze, die neigt naar facadisme, kan slechts in bepaalde gevallen opgelegd worden, maar zal hier een al te grote impact hebben op het geheel, zodat het resterend deel niet meer van die aard zal zijn dat het behoud ervan nog opweegt ten opzichte van de sloop. Het betreft hier immers een uiterst smalle straat waar het straatbeeld niet van die aard is dat een intact behoud ervan noodzakelijk kan geacht worden.

Het kan dan ook niet worden verantwoord waarom de erfgoedwaarde van het gebouw of de gevelwand zou moeten worden behouden en de sloop niet kan worden aanvaard. De erfgoedwaarde van het bestaand gebouw heeft vooral een emotionele en beeldbepalende waarde. Deze waarde zijn ondergeschikt aan de onverantwoorde inspanningen die nodig zijn om het gebouw en/of de gevel te behouden en vervolgens hedendaagse bewoning in onder te brengen.

De erfgoedwaarde die door de sloop van de gebouwen verloren gaat kan op voldoende wijze gecompenseerd worden door het gebouw uitgebreid te documenteren, zowel fotografisch, als filmisch en tekstueel, voorafgaande aan de sloop. Op die manier blijft de herinnering aan dit stuk bouwkundig erfgoed bewaard en is het erfgoed op een andere manier voor de toekomst behouden.

De voorgestelde sloop kan dan ook in zijn totaliteit aanvaard worden.

(...)

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat het te slopen geheel dient gedocumenteerd vooraleer tot de sloop overgegaan kan worden.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst voor wat de behandeling van de vordering tot vernietiging betreft, tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

In het arrest van de Raad van 1 december 2015 met nummer RvVb/S/1516/0316 werd vastgesteld dat uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er zijn geen redenen om hier anders over te oordelen. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar enig middel de schending in van de artikelen 4.3.4, 4.7.16, 4.7.21, §1, eerste lid en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het

zorgvuldigheidsbeginsel, de zorgplicht en het materiële motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij stelt dat zij een verplicht in te winnen negatief advies heeft uitgebracht en dat de motieven van de bestreden beslissing om de sloop toch te vergunnen, niet correct, minstens niet afdoende zijn.

De verzoekende partij benadrukt dat haar advies overeenkomstig artikel 4.3.4 VCRO als gevolg kan hebben dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd, omdat de aanvraag onwenselijk is “in het licht van de doelstelling of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening”. De verzoekende partij stelt:

“ ...

Eerste onderdeel

(...)

20. Uw Raad dient na te gaan of de verwerende partij het besluit afdoende heeft gemotiveerd.

(...)

Onroerend Erfgoed kwam tot de conclusie dat het volledige waardevolle pand voldoende erfgoedwaarden bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Meer nog, er wordt gesteld dat herbestemming mogelijk is.

In de bestreden beslissing wordt voorbijgegaan aan de essentie van het advies van de verzoekende partij van 10 december 2013, het advies van de Stedelijke Erfgoedcommissie van 19 november 2013 en wordt foutief gesteld dat er sprake zou zijn van een afwijking van het advies van de Stedelijke Erfgoedcommissie van 19 november 2013.

Ten onrechte meent de deputatie in de bestreden beslissing dat in het advies van Onroerend Erfgoed de sloop van een deel van het gebouw aanvaardbaar zou zijn in het kader van het ‘ontpitten’ van het binnengebied. In het advies van de verzoekende partij van 10 december 2013 wordt enkel gesteld dat er mogelijks kan gekeken worden om het binnengebied deels te ontpitten, met behoud van de beeldbepalende gevelwand en de voornaamste onderdelen van de tabaksfabriek en integratie van interieurelementen zoals de aanwezige Jaspar-goederenlift. In het advies wordt uitdrukkelijk aangegeven dat het behoud van de fabriek Van der Cruyssen noodzakelijk is om het centrum van Deinze haar historische gelaagdheid beter te behouden en dat de sloop van het volledige pand tot een verlies van de beeldbepalende gevelwand aan de Kaaistraat (deze waarden worden door de deputatie uitdrukkelijk erkend, zie voorlaatste alinea op p. 8 van de bestreden beslissing) en tot verlies van een historische laag in het centrum van Deinze zou leiden.

Ook in het advies van de Stedelijke Erfgoedcommissie worden de erfgoedwaarden bevestigd en wordt aangegeven dat de betonnen skeletbouw de moeite is om te behouden en dat de constructie in die mate interessant is en in goede conditie verkeert om tot herbestemming over te gaan.

In dit advies van de Stedelijke Erfgoedcommissie wordt niet, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt gesteld, de sloop van een deel van het gebouw geadviseerd. In het advies van de Stedelijke Erfgoedcommissie wordt enkel gesteld dat het linkerdeel ‘op termijn kan verdwijnen indien dit kadert in een kwalitatieve invulling van dit stuk bij een vernieuwing van het ganse bouwblok’ maar dat het niet evident is om op grond van voorliggende plannen een gefundeerd advies te formuleren omdat de toekomstvisie op de site helemaal niet duidelijk is.

Ten onrechte worden in de bestreden beslissing bepaalde conclusies getrokken m.b.t. de uitgebracht adviezen terwijl net in die adviezen meermaals, een zoals ook wordt aangegeven in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, wordt gesteld dat een gefundeerd advies of een totale afweging niet mogelijk is gelet op het feit dat de toekomstvisie op de site niet duidelijk is en de plannen/aanvraag op dit punt geen verduidelijking brengen.

In de bestreden beslissing wordt (tegenstrijdig) gesteld dat het waardevolle pand zou worden gesloopt om nadien 'als tuin te worden gevoegd bij de bebouwing Markt 9 (in gebruik als tea-room)' terwijl de bestreden beslissing enkele alinea's later stelt dat het pand dient te worden gesloopt 'om plaats te maken voor een nieuw (woon-)project doch in afwachting van de invulling van dit woonproject niet gevoegd wordt als tuin bij de bebouwing Markt 9 maar tijdelijk zal onderhouden worden door de heer Vandercruyssen'. Vervolgens stelt de bestreden beslissing (opnieuw tegenstrijdig) dat "het slopen van het gebouw ten voordele van een nieuw volume dat beantwoordt aan de meest recente normen een meerwaarde kan betekenen en dit zou kaderen binnen een duurzaam ruimtegebruik waar bestaande bebouwde oppervlakte vrij wordt gemaakt om plaats te bieden aan nieuwe, hedendaagse, kernversterkende ontwikkelingen".

Uit het bovenstaande volgt dat in de bestreden beslissing zelf (meermaals) wordt aangegeven, minstens kan dit impliciet uit de bestreden beslissing worden afgeleid, dat er geen zekerheid bestaat, minstens zeer grote onduidelijkheid, over de invulling van het perceel nadat het waardevolle gebouw zou zijn gesloopt. Er kan allerminst met zekerheid worden gesteld dat op het desbetreffende terrein een project zal worden gerealiseerd dat plaats biedt aan nieuwe, hedendaagse, kernversterkende ontwikkelingen (zoals aangegeven in de bestreden beslissing).

Meer nog, in het beroepsschrift van de verzoekende partij wordt uitdrukkelijk aangegeven dat de nieuwe invulling van het terrein geen deel uitmaakt van de aanvraag. Er kan vervolgens onmogelijk sprake zijn van een (ernstige en zorgvuldige) afweging van de erfgoedwaarden van het pand ten opzichte van nog niet gekende waarden van een nieuwe invulling van/een nieuw project op het terrein.

(...)

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gaf in zijn verslag van 30 april 2014 eveneens aan dat er grote onduidelijkheid heerst omtrent de toekomstige duurzame invulling van de site.

De deputatie gaat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uit van een onzekere toekomstige gebeurtenis. Dit kan allerminst volstaan om te stellen dat de erfgoedwaarde ondergeschikt zou zijn en de sloop zou kunnen worden verantwoord. Een dergelijke afweging, waarbij de erfgoedwaarden worden geplaatst t.o.v. een onduidelijke invulling van het terrein na de sloop, getuigt van een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke beslissing. Uw Raad oordeelde reeds dat dergelijke motiveringen geenszins kunnen volstaan (zie Rvvb 1 oktober 2013, nr. S/2013/0227 in de zaak 1213/0468/SA/3/0432; Rvvb 27 augustus 2013, nr. S/2013/0208 in de zaak 1213/0365/SA/3/0339).

Deze motivering is niet alleen intern tegenstrijdig maar ook manifest niet afdoende om de bestaande bebouwing met alle erfgoedwaarden te laten verdwijnen terwijl niet wordt aangegeven wat in de plaats komt.

Enkel omwille van deze reden ligt een schending voor van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet en de materiële motiveringsplicht. Bovendien schendt de deputatie

op dit punt het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien ze niet alle relevante elementen van het dossier (meer bepaald het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar – zie tweede onderdeel – en het advies van de verzoekende partij) heeft betrokken, minstens niet op een zorgvuldige wijze heeft onderzocht/beoordeeld en weerlegd.

Op deze wijze gaat de deputatie volledig voorbij aan het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed van 10 december 2013 en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 30 april 2014, minstens wordt niet afdoende gemotiveerd waarom het advies van Onroerend Erfgoed (met de daarin geformuleerde erfgoedwaarden + stelling dat moet worden gedacht in termen van behoud en renovatie i.p.v. afbraak) niet wordt gevolgd.

22. Ten onrechte wordt in de bestreden beslissing verwezen naar een ‘recent arrest van uw Raad van 15 maart 2011 op het punt waar gesteld wordt “dat een advies van de verzoekende partij inzake een gebouw dat voorkomt op de Inventaris van het bouwkundig Erfgoed niet onredelijk streng mag zijn”.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat in de zaak die aanleiding gaf tot het arrest van uw Raad van 15 maart 2011 de inschrijving op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed pas gebeurde nadat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend, terwijl in casu het waardevol pand reeds op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed was ingeschreven vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geschiedde. Mede om die reden werd in het arrest van uw Raad van 15 maart 2011 gesteld dat de verbouwing van ‘een dergelijk gebouw’ (zijnde een gebouw waarvan de inschrijving op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed pas gebeurde nadat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend) niet onredelijk streng mag worden beoordeeld.

(...)

23. In de bestreden beslissing wordt vervolgens gesteld dat het behoud van de beeldbepalende gevelwand een te grote impact zou hebben op het geheel waardoor het resterende deel niet meer van die aard zou zijn dat het behoud ervan nog zou opwegen t.o.v. de sloop.

Deze beoordeling is volkomen foutief en maakt geenszins een afdoende motivering uit die de sloop van het gebouw kan verantwoorden.

Vooreerst kan niet worden ontkend dat de gevel, zoals aangegeven in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, het advies van de verzoekende partij van 10 december 2013 en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 30 april 2014, een beeldbepalend element uitmaakt.

Daarnaast wordt bij de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project (p. 4 bestreden beslissing) gesteld dat de eigendom gelegen is tegen de Markt van Deinze en de omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door overwegend gesloten bebouwing met aan de overkant van de straat een scholencomplex.

Het straatbeeld bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. De deputatie kan vervolgens niet worden gevolgd waar ze stelt dat het behoud van de beeldbepalende gevelwand een al te grote impact zou hebben op het geheel of dat het straatbeeld niet van die aard is dat een intact behoud ervan noodzakelijk wordt geacht.

Integendeel, door de sloop van het waardevolle pand ontstaat een open ruimte middenin een omgeving die gekenmerkt wordt door (overwegend) gesloten bebouwing.

De ontwikkeling van dergelijke grootschalige (private) tuinzone is in deze verstedelijkte omgeving, zoals ook aangegeven door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, niet gewenst en is zelfs disproportioneel t.o.v. de omgevende bebouwing. Een dergelijke open ruimte is visueel niet gewenst.

Op dit punt gaat de deputatie volledig voorbij aan het advies van de verzoekende partij van 10 december 2013, het beroepschrift van de verzoekende partij en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (zie ook tweede onderdeel) waar gesteld wordt dat het gevelaanzicht langs de Kaaistraat (met een gevel optrokken in industriële architectuur) beeldbepalend is voor de historische gelaagdheid binnen het centrum van de stad Deinze.

Bovendien kan de deputatie niet worden gevolgd waar ze stelt dat de aanwezige erfgoedwaarde ondergeschikt zou zijn aan de vermeende onverantwoorde inspanningen die nodig zou zijn om het gebouw en of de gevel te behouden en vervolgens hedendaagse bewoning in onder te brengen.

Een dergelijke loutere stijlmotivering die bovendien bijzonder vaag is, volstaat niet. Voor zover de deputatie op het punt van de vermeende 'onverantwoorde inspanningen' zou verwijzen naar het betalen van leegstandsheffing kan worden gewezen op het advies van de Stedelijke Erfgoedcommissie van 19 november 2013 en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waar wordt gesteld dat het moeilijk te verantwoorden is om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het slopen van een waardevol pand louter omwille van het vermijden van de leegstandsheffing.

Het motief om geen/niet afdoende rekening te houden met het verplicht in te winnen advies is niet correct en gaat voorbij aan de essentie van het advies van Onroerend Erfgoed van 10 december 2013. Wanneer de deputatie meent geen rekening te moeten houden met een advies dan dient zij dit afdoende te motiveren. De motiveringsplicht is in dat geval strenger.

In casu dient in het licht van artikel 4.3.4 VCRO te worden aangenomen dat de motivering van de deputatie niet kan worden aangenomen als een afdoende en zorgvuldige beoordeling (...). Er ligt geen afdoende motivering voor.

Artikel 4.3.4 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel werden geschonden.

24. Artikel 23, 4° Grondwet omschrijft het recht op een gezond leefmilieu. Dat recht op de bescherming van een gezond leefmilieu omvat ook het recht op een behoorlijke ruimtelijke ordening, de bescherming van de landschappen en het architecturale erfgoed en ook de bescherming van het onroerend erfgoed (zie GwH, 25 november 2010, 133/2010).

De overheid heeft als taak waardevol erfgoed te beschermen. De zorgplicht heeft tot doel om schade aan het onroerend erfgoed te voorkomen en houdt een verplichting in om zich in te spannen voor de bescherming van een bepaald rechtsgoed, waar deze zich ook zou mogen bevinden. Indien een persoon weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten een bepaald waardevol goed mogelijk in gevaar wordt gebracht, dient deze alle maatregelen die redelijkerwijze van hem mogen worden verwacht te nemen

teneinde het gevaar te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken, dan wel de gevolgen te beperken en ongedaan te maken. Dit geldt des te meer wanneer een bepaald waardevol onroerend goed werd opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en er door het agentschap Onroerend Erfgoed in het advies (en hierin gevolgd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar) uitdrukkelijk werd aangegeven dat de erfgoedwaarden niet mogen verdwijnen door de sloop van het pand.

De deputatie heeft bij het beoordelen van de aanvraag de plicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van haar kunnen worden gevergd teneinde het gevaar te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken, dan wel de gevolgen te beperken en ongedaan te maken dat een belangrijk stuk erfgoed zou kunnen verdwijnen.

Het omstandig ongunstig advies van Onroerend Erfgoed laat er geen twijfel over bestaan dat door de sloop een deel van het waardevol (lokaal) bouwkundig erfgoed van de stad Deinze onherroepelijk verloren gaat.

Het loutere feit dat het advies van de verzoekende partij niet bindend is, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij alle relevante gegevens in acht moet nemen en op passende wijze dient te ontmoeten.

De zorgplicht, mede gelet op artikel 4.3.4 VCRO, vereist dat de deputatie met dit advies van Onroerend Erfgoed rekening houdt wanneer (onherstelbare) schade kan ontstaan aan het erfgoed.

Zoals hierboven reeds werd uiteengezet blijkt niet dat de deputatie (afdoende) rekening hield met het advies van Onroerend Erfgoed, minstens wordt dit advies niet (afdoende) weerlegd.

Ook de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde tot het uitgebreid documenteren van het te slopen waardevolle gebouw doet aan het bovenstaande geen afbreuk. Een dergelijke voorwaarde zou erop neerkomen dat elke constructie met erfgoedwaarde zou kunnen worden gesloopt indien het voorafgaand aan de sloop uitgebreid zou worden gedocumenteerd. Dit is weinig ernstig en gaat flagrant voorbij aan de aan de vergunningverlenende overheid opgelegde zorgplicht om schade aan waardevol erfgoed te vermijden.

(...)

Uit het voorgaande blijkt dat de deputatie in de bestreden beslissing geen dergelijke afweging heeft gemaakt. Het advies van Onroerend Erfgoed, dat handelt over het feit dat unieke erfgoedwaarden zullen verdwijnen met de sloop van het pand, wordt niet/foutief behandeld in de bestreden beslissing.

De ingeroepen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de deputatie, bij het verlenen van de bestreden beslissing, niet als een normaal zorgvuldig en vooruitziend persoon, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden heeft gehandeld. De discretionaire beoordelingsruimte die de vergunningverlenende overheid heeft ontslaat haar niet van de algemene plicht van zorgvuldigheid en voorzorg (Rvvb 25 oktober 2011, nr. A/2011/0150 in de zaak 2010/0476/A/2/0514).

Er blijkt niet dat de deputatie aan een zorgvuldige feitenvinding heeft gedaan of alle relevante elementen in haar beoordeling heeft betrokken. Integendeel, aan het advies van Onroerend Erfgoed wordt volledig voorbijgegaan.

Tweede onderdeel

(...)

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft genomen.

De deputatie verwijst in de bestreden beslissing zonder meer en bovendien uitsluitend in algemene bewoordingen naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ('gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 30 april 2014'). Dit kan echter niet, mede gelet op de devolutieve werking, volstaan.

(...)

28. De deputatie gaat volledig aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorbij.

Nergens wordt stilgestaan bij de determinerende overwegingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, met verwijzing naar het advies van de verzoekende partij van 10 december 2013.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar komt tot de vaststelling dat er grote onduidelijkheid heerst over hoe de lege plek, na de sloop, zal worden ingevuld binnen deze kernstedelijke omgeving zodat op dit moment niet met kennis van alle elementen kan worden geëvalueerd of het verlies van de erfgoedwaarden al dan niet opweegt tegen het voorgesteld nieuwe gebruik of de invulling in de straatwand.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt eveneens dat er sprake is van een cultuurhistorische bebouwing die een stille getuige is van kleinschalige stedelijke industrie en de ontwikkeling van het staatsbeeld tot op heden mee heeft bepaald. Er wordt gewezen op het feit dat de ontwikkeling van de site, die gelegen is middenin een verstedelijkte omgeving waarbij de straat gekenmerkt wordt door gesloten bebouwing, als open ruimte (grootschalige private tuin) disproportioneel is t.o.v. de omgevende bebouwing (waar in veel gevallen de tuinzone onbestaand is of beperkt wordt tot een koer) en een dergelijke ingreep waarbij een open ruimte ontstaat visueel niet gewenst is.

De deputatie stelt in de bestreden beslissing louter met een stijlformule dat er, naast de verwijzing naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze, sprake zou zijn van een smalle straat waar het straatbeeld niet van die aard zou

zijn dat een intact behoud van de beeldbepalende gevel noodzakelijk zou kunnen geacht worden.

Aan de determinerende motieven van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waar gesteld wordt dat er grote onduidelijkheid heerst over de toekomstige invulling van het terrein (waardoor niet met kennis van zaken de erfgoedwaarden kunnen worden afgewogen t.o.v. het eventuele nieuwe project) en een open ruimte/tuinzone in een gesloten bebouwing visueel niet gewenst is, gaat de deputatie volledig voorbij.

Er wordt geenszins (op een afdoende wijze) gemotiveerd waarom de motieven van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zoals aangegeven in zijn verslag, niet kunnen worden gevolgd.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (waarbij het allerminst volstaat om louter het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in de bestreden beslissing te citeren), kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht (zie Rvvb 15 december 2010, nr. S/2010/0066).

Eveneens wordt artikel 4.7.21, §1, eerste lid VCRO geschonden gelet op het feit dat de deputatie het dossier, zeker op het punt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en het advies van Onroerend Erfgoed, niet in haar volledigheid heeft onderzocht.

29. *Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de deputatie rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen (dan wel deze determinerende overwegingen - op een afdoende wijze - heeft weerlegd), zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing ook het zorgvuldigheidsbeginsel.*

(...)

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De omstandigheid dat de deputatie in de bestreden beslissing middels een stijlformule verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volstaat niet en doet geen afbreuk aan wat hoger werd vastgesteld. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig (zie Rvvb 15 december 2010, nr. S/2010/0066).

30. *Dit alles wordt bovendien versterkt door het feit dat naast de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ook Onroerend Erfgoed tot het besluit kwam dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt gelet op de het feit dat waardevol lokaal bouwkundig erfgoed dreigt verloren te gaan.*

De deputatie bevat geen (afdoende) weerlegging van voormelde adviezen, en in het bijzonder van het verslag van haar eigen ambtenaar.

De motivering mag nooit beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen.

(...)

In casu was de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van mening dat het standpunt van Onroerend Erfgoed diende te worden bijgetreden en de vergunning diende te worden geweigerd.

Het tweede onderdeel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekster stelt in het eerste middelonderdeel dat de deputatie ten onrechte meent dat in het advies van Onroerend Erfgoed de sloop van een deel van het gebouw aanvaardbaar zou zijn in het kader van het “ontpitten” van het binnengebied.

(...)

Wat het advies van Onroerend Erfgoed betreft, heeft de deputatie uitdrukkelijk in haar beslissing het volgende aangehaald (stuk 12, p. 7):

“Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseerde de voorgestelde werken ongunstig en gaf in haar advies aan dat de Industriële gebouwen zich uitstekend lenen voor herbestemming. In het advies werd ook de mogelijkheid aangehaald om het binnengebied deels te ontpitten, met behoud van de beeldbepalende gevelwand”.

De deputatie heeft derhalve wel degelijk kennis van de inhoud van het voormelde advies. Zij kon in alle redelijkheid oordelen dat dit “ontpitten” van het binnengebied inhoudt dat het agentschap Onroerend Erfgoed de sloop van een deel van de gebouwen wel aanvaardbaar acht.

(...)

Omtrent de invulling van terrein na de afbraak merkte de PSA en de deputatie op dat op de plannen aangegeven staat dat de tuin wordt gevoegd bij de bebouwing Markt 9, in gebruik als tea-room.

De aanvrager heeft echter die opmerking na het verslag van de PSA gecorrigeerd.

Er is derhalve geen sprake van een tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing.

Verder blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de deputatie de sloop heeft afgewogen ten opzichte van een nog niet-gekend nieuw project. De deputatie heeft enkel met het bestaande bedrijfsgebouw en zijn erfgoedwaarde rekening gehouden en heeft gesteld dat er met het slopen van de verouderde bedrijfsgebouwen plaats vrijkomt voor een nieuw duurzaam project, zonder de invulling ervan als vaststaand te beschouwen en enkel de mogelijkheid ervan te opperen.

Verder blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk waarom de deputatie in het licht van de goede ruimtelijke ordening afwijkt van het advies van Onroerend Erfgoed (stuk 12, p. 7-9)

(...)

Vooreerst blijkt uit de door de aanvrager aangereikte foto's dat de architecturale erfgoedwaarde gerelativeerd moet worden. Het slopen van deze verouderde gebouwen zorgt ervoor dat er plaats komt voor nieuwe hedendaagse ontwikkelingen.

(...)

Dat het terrein voorlopig onbebouwd blijft, doet geen afbreuk aan het straatbeeld.

(...)

In het tweede middelonderdeel meent verzoekster dat de deputatie volledig voorbijgaat aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en niet gemotiveerd heeft waarom ze het verslag van de PSA niet volgt.

(...)

Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie.

(...)

Ook al zijn de determinerende de overwegingen niet volledig overgenomen in het bestreden besluit, wat niet verplicht is, dan nog kan nagegaan worden of het besluit op het verslag van de PSA gestoeld is. Het verslag maakt immers deel uit van het volledige dossier en uit de opbouw van het dossier blijkt dat het verslag een belangrijke voorbereiding voor het besluit van de deputatie was. Dat blijkt ook uit de letterlijke overname van het verslag in het bestreden besluit. Enkel op het einde, voor wat de toetsing aan de ruimtelijke ordening betreft, wijkt het besluit van de deputatie af, daar waar zij een andere mening toegedaan is dan de PSA.

(...)

Zoals hierboven onder het eerste middelonderdeel is aangehaald, heeft de deputatie de verschillende aspecten van de aanvraag ten opzichte van elkaar afgewogen. Uit de redenering van de deputatie blijkt overduidelijke waarom ze is afgeweken van het verslag van de PSA.

...

3.

De tussenkomende partij zet uiteen:

“ ...

Vooreerst dient erop gewezen te worden dat de verwerende partij, in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is op elk argument van de verzoekende partij te antwoorden. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

(...)

De tussenkomende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende en correct werd gemotiveerd en de deputatie op een gemotiveerde manier is afgeweken van het andersluidend advies van de PSA en van het Agentschap Onroerend Erfgoed. In geen geval gaat het om een 'niet afdoende motivering' waarom het advies van Onroerend Erfgoed niet wordt gevolgd.

De motivering van de deputatie is draagkrachtig.

In essentie is de verzoekende partij van oordeel dat de motivering van de deputatie intern tegenstrijdig is, kennelijk onredelijk en niet afdoende is.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat de Deputatie vaststelt dat het advies van Onroerend Erfgoed de sloop van een deel van de binnengebouwen wel aanvaardbaar acht in het kader van het 'ontpitten' van het binnengebied.

Inderdaad, door Onroerend Erfgoed werd gemotiveerd 'mogelijk kan gekeken worden om het binnengebied deels te ontpitten, met behoud van de beeldbepalende gevelwand en de

voornaamste onderdelen van de tabaksfabriek en integratie van interieurelementen zoals de aanwezige Jaspargoederenlift.

Door Onroerend Erfgoed worden geen motieven weergegeven waarom het gebouw stedenbouwkundig integraal moet worden behouden dan wel omdat door 'het behoud van de fabriek Van der Cruyssen het centrum van Deinze haar historische gelaagdheid beter zal behouden.'

Terecht merkt de Deputatie op dat de erfgoedwaarde van het gebouw vooral een emotionele en beeldbepalende waarde heeft en dus eigenlijk eerder 'historisch'.

Voorts wijst de deputatie evenzeer op de slechte bouwfysische toestand van het gebouw. Bovendien — en nogmaals — werd de sloop van het gebouw niet louter en alleen verantwoord vanuit dit gegeven, zoals de verzoekende partij suggereert. De deputatie wijst met name ook op de interne tegenstrijdigheid waarbij door het college van Burgemeester en Schepenen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd verleend waarbij de sloping van het ene deel van de bebouwing verantwoord is en doch daarbij een ander deel dient behouden te blijven doch wat aangaat de gevelwand kon deze worden geopend naar de straatzijde, dit opdat voetgangers zich achter de rooilijn kunnen verplaatsen en op die manier de verkeersveiligheid in de toekomst kan worden bevorderd.

De gevel is nu precies naar het oordeel van Onroerend Erfgoed wat na het ontpitten van het binnengebied dient te worden behouden. Het achterliggende deel met de sheddaken verdwijnt dan maar het centrum behoudt haar 'historische gelaagdheid'. De deputatie merkt terecht op dat het behoud van de gevel (facadisme) hier niet wenselijk is, nu het gaat om een uiterst smalle straat waar het straatbeeld niet van die aard is dat een intact behoud ervan noodzakelijk kan geacht worden.

4

Om die redenen acht de deputatie de sloop verantwoord en kan de 'erfgoedwaarde' gecompenseerd worden door het gebouw uitgebreid te documenteren, zowel fotografisch, als filmisch en tekstueel, voorafgaand aan de sloop.

De sloop kan dan ook in zijn totaliteit worden aanvaard.

Elk van deze onderdelen van de motivering is correct en draagkrachtig en vormt samen een voldoende onderbouwing om de slopingsaanvraag te onderbouwen.

Meteen staat ook vast dat de deputatie wel degelijk op een gemotiveerde manier is afgeweken van het ongunstig advies van de PSA. In wezen poneert de PSA enkel dat het onaanvaardbaar is dat de slopingsaanvraag losgekoppeld wordt van de aanvraag tot nieuwbouw, zeker gelet op de nog bestaande erfgoedwaarde van het pand.

Hiervoor werd al uitgebreid weergegeven waarom de slopingsaanvraag in casu wel degelijk los kan/moet worden gezien van de aanvraag tot nieuwbouw. Deze motivering werd expliciet opgenomen in de bestreden beslissing.

Bovendien motiveert de bestreden beslissing in casu evenzeer waarom de sloping van het gebouw op vandaag verantwoord is, hierbij rekening houdend met het feit dat het gebouw een zekere erfgoedwaarde heeft, reden waarom het gebouw op de IBE staat.

In ieder geval motiveert de bestreden beslissing waarom wordt afgeweken van het advies van de PSA en van het Agentschap Onroerend Erfgoed. De verzoekende partij is het

duidelijk niet eens met die beoordeling, maar dat is een opportuiniteitskwestie, waaromtrent uw Raad zich niet kan uitspreken.

*De deputatie heeft bij de beoordeling van dit dossier rekening gehouden met alle aanwezige elementen en is, na afweging van de diverse belangen overeenkomstig de artikelen 4.3.1.§ 2, juncto 1.1.4 VCRO, tot het besluit gekomen dat de sloop van het kwestieuze gebouw in casu aanvaardbaar is. Hierbij werd op een afdoende manier geantwoord op het ongunstig advies van de PSA.
..."*

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota vast dat noch de verwerende partij, noch de tussenkommende partij in concreto antwoorden op de argumenten die zij naar voor heeft gebracht. De verzoekende partij verwijst naar de vaststellingen van de Raad in zijn schorsingsarrest en stelt vast dat deze vaststellingen niet weerlegd worden. Voor het overige voegt de verzoekende partij niets toe aan haar betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel in essentie dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom zij haar advies niet heeft gevolgd. In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij volledig voorbij gegaan is aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering verrat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

De verwerende partij is er bovendien, in het kader van de haar opgelegde motiveringsverplichting, niet toe gehouden op elk argument van de beroepsindieners te antwoorden. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij duidelijk de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten duidelijk en afdoende weergeven waarom de bevoegde overheid de beslissing neemt.

De verwerende partij beschikt daarnaast, als vergunningverlenend bestuursorgaan, over een discretionaire bevoegdheid bij haar beoordeling over de eisen met betrekking tot het in stand houden van de tabaksfabriek. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.1

Het wordt niet betwist dat de sloopaanvraag betrekking heeft op een voormalig fabrieksgebouw van de tabaksfabriek “Van Der Cruyssen” dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De verzoekende partij heeft overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO een verplicht in te winnen ongunstig advies uitgebracht over het voorwerp van de aanvraag die middels de bestreden beslissing wordt vergund. Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO verwijst voor de gevolgen van dit negatief advies naar artikel 4.3.4 VCRO, dat bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd wanneer uit het 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.

Wanneer het Agentschap Onroerend Erfgoed met toepassing van artikel 1, 1°, g van het besluit van 5 juni 2009 een ongunstig advies uitbrengt, dan is het de plicht van het vergunningverlenend bestuursorgaan om zich, mede op grond van dat ongunstig advies, een eigen oordeel te vormen over de wenselijkheid van de afbraak van een gebouw dat in de inventaris van het bouwkundige erfgoed is opgenomen. De formele motivering van de vergunningsbeslissing moet blijken van die beoordeling.

De verzoekende partij adviseert ongunstig over de sloop omdat de tabaksfabriek, naar architectuur en materiaalgebruik, een zeer beeldbepalend karakter heeft in de Kaaistraat en de sloop van het volledige complex zou leiden tot het verlies van een historische laag in het centrum van Deinze, die zeer typerend is voor de kleinschalige stedelijke industrie in de Vlaamse steden. Het complex bezit volgens haar voldoende erfgoedwaarde voor behoud en renovatie.

3.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde eveneens ongunstig. In essentie stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het verlies aan erfgoedwaarde niet opweegt tegen de huidige vooropgestelde invulling als tuin. Een invulling als tuin is geen duurzame toekomstige ontwikkeling binnen een verstedelijkte omgeving. Pas wanneer een concrete invulling aan de door de sloop ontstane open ruimte wordt gegeven, kan afgewogen worden of het verlies aan erfgoedwaarde opweegt tegen deze invulling, die in ieder geval duurzaam dient te zijn.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

4.

De verwerende partij wijst met betrekking tot de erfgoedwaarde van de tabaksfabriek op het volgende in de bestreden beslissing:

“ ...

Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat het advies van Onroerend Erfgoed de sloop van een deel van de gebouwen wel aanvaardbaar acht in het kader van een 'ontpitten' van het binnengebied.

Verder dient vastgesteld dat voormeld advies afwijkt van dat van de Stedelijke erfgoedcommissie, die de sloop van een ander deel en een ingrijpende verbouwing van het bestaand gebouw adviseert.

De bebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuw (woon)project. In afwachting van de invulling met dit woonproject wordt dit perceel niet gevoegd als tuin bij de bebouwing Markt nr. 9 doch zal het tijdelijk worden onderhouden door de Heer Vandercruyssen die eveneens eigenaar is van het onmiddellijk aanpalende perceel en de woning gelegen aan de Markt nr. 19.

De vraag stelt zich bovendien of de bestemming van het perceel na sloop relevant is ter beoordeling in het kader van de erfgoedwaarde van het gebouw.

Het agentschap Onroerend Erfgoed liet na een bezoek te brengen aan het fabrieksgebouw zodat zich de vraag kan worden gesteld op grond van welke motieven wordt geoordeeld dat de industriële gebouwen zich uitstekend lenen voor herbestemming.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat een renovatie van een gedeelte van het fabrieksgebouw, zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen, onbegonnen opdracht is. De aanvrager illustreert dit met tal van foto's, die mee aantonen dat de architecturale erfgoedwaarde moet worden gerelativeerd.

In dit verband dient trouwens ook verwezen te worden naar een recent arrest van de raad voor vergunningsbetwistingen waarin gesteld wordt dat een advies van onroerend erfgoed inzake een gebouw dat voorkomt op de inventaris "niet onredelijk streng" mag zijn (zie Rvvb nr. A/2011/0021, 15 maart 2011).

De voorgestelde sloping van de oude site past binnen deze context. Het bedrijfsgebouw is niet meer aangepast aan de hedendaagse normen van comfort (de wetgeving betreffende integrale toegankelijkheid, de 'goederen'-lift is niet in overeenstemming met de huidige normering en kan dan ook niet worden gebruikt, volle niet- geïsoleerde baksteenmuren, niet geïsoleerd dak, de elektriciteits- en verwarmingsinstallatie is niet aangepast). Het slopen van verouderde (bedrijfs)gebouwen ten voordele van een nieuw volume dat beantwoordt aan de meest recente normen kan ook een meerwaarde betekenen. Dit kadert dan ook in een duurzaam ruimtegebruik waar bestaande, bebouwde oppervlakte vrij wordt gemaakt om plaats te bieden aan nieuwe, hedendaagse, kernversterkende ontwikkelingen. Een dergelijke manier van werken kadert binnen een zuinig ruimtegebruik. Het eventuele verlies aan erfgoedwaarden vormt slechts één aspect binnen het totale afwegingskader van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zodat gelet op de toestand van deze gebouwen die aspect niet als doorslaggevend kan beschouwd worden.

Wat betreft het behoud van de beeldbepalende gevelwand moet worden opgemerkt dat het college van Burgemeester en schepenen aangaf dat een aanpassing van de gevel (minstens op het gelijkvloers) door deze te openen naar de straatzijde tot de mogelijkheden behoort, dit opdat voetgangers zich achter de huidige rooilijn kunnen verplaatsen en op die manier de verkeersveiligheid in de toekomst kan worden bevorderd.

Een dergelijke werkwijze, die neigt naar facadisme, kan slechts in bepaalde gevallen opgelegd worden, maar zal hier een al te grote impact hebben op het geheel, zodat het resterend deel niet meer van die aard zal zijn dat het behoud ervan nog opweegt ten opzichte van de sloop. Het betreft hier immers een uiterst smalle straat waar het straatbeeld niet van die aard is dat een intact behoud ervan noodzakelijk kan geacht worden.

Het kan dan ook niet worden verantwoord waarom de erfgoedwaarde van het gebouw of de gevelwand zou moeten worden behouden en de sloop niet kan worden aanvaard. De erfgoedwaarde van het bestaand gebouw heeft vooral een emotionele en beeldbepalende waarde. Deze waarde zijn ondergeschikt aan de onverantwoorde inspanningen die nodig zijn om het gebouw en/of de gevel te behouden en vervolgens hedendaagse bewoning in onder te brengen.

De erfgoedwaarde die door de sloop van de gebouwen verloren gaat kan op voldoende wijze gecompenseerd worden door het gebouw uitgebreid te documenteren, zowel fotografisch, als filmisch en tekstueel, voorafgaande aan de sloop. Op die manier blijft de herinnering aan dit stuk bouwkundig erfgoed bewaard en is het erfgoed op een andere manier voor de toekomst behouden.

De voorgestelde sloop kan dan ook in zijn totaliteit aanvaard worden.

(...)

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat het te slopen geheel dient gedocumenteerd vooraleer tot de sloop overgegaan kan worden.

...

4.

De Raad oordeelt dat deze motivering niet in redelijkheid kan gelden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling. Anders dan wat in de bestreden beslissing wordt aangenomen, is het niet zo dat het advies van Onroerend Erfgoed de sloop van een deel van de gebouwen (zonder meer) aanvaardbaar acht in het kader van het 'ontpitten' van het binnengebied; het behoud, de renovatie en de herbestemming centraal stellende, is het advies onmiskenbaar ongunstig. Het stelt wel minstens het behoud van de beeldbepalende gevelwand en de voornaamste onderdelen van de tabaksfabriek voorop, maar dan enkel 'voor zover mogelijks zou gekeken worden naar het deels ontpitten van het binnengebied', wat geen uitstaans heeft met de aanvraag die aanleiding heeft gegeven tot de bestreden beslissing.

Het is evenmin zo dat de stedelijke erfgoedcommissie (zonder meer) de sloop van een ander deel vooropstelt: ook zij focust op het behoud/de renovatie/de herbestemming en stelt enkel dat het linker (zuidelijk) deel 'op termijn kan verdwijnen indien dit kadert in een kwalitatieve invulling van dit stuk bij een vernieuwing van het ganse bouwblok', wat evenmin verband houdt met de aanvraag die aanleiding heeft gegeven tot de bestreden beslissing. Net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overigens, linkt de stedelijke erfgoedcommissie het behoud/de renovatie/de herbestemming ook expliciet aan het gebrek aan een duidelijke toekomstvisie op de site omdat dit de afweging behoud/sloop bemoeilijkt.

In de bestreden beslissing lijkt de verwerende partij deze nochtans essentiële overwegingen niet, minstens niet afdoende te ontmoeten. Zij vraagt zich af of de bestemming na sloop wel relevant is in het kader van de beoordeling van (het verlies van) de erfgoedwaarde en maakt de afweging van het behoud of de sloop van het complex en/of de gevelwand aan de hand van foto's van de bestaande toestand, de hedendaagse normen van (woon)comfort (toegankelijkheid, afwerking en de technische installaties), de in dat kader vereiste inspanningen en het straatbeeld. Zij meent verder dat het 'eventuele' verlies aan erfgoedwaarde niet opweegt tegen een 'zuinig, duurzaam ruimtegebruik' waarbij, door de sloop, plaats vrijkomt voor een 'nieuw volume dat aan de meest recente normen voldoet' en is ervan overtuigd dat het voorafgaand aan de sloop uitgebreid documenteren van het complex het erfgoed naar de toekomst toe behoudt, zij het dan op een andere manier.

5.

Zelfs al blijkt uit de (motieven van de) bestreden beslissing misschien niet onmiddellijk dat de verwerende partij een min of meer concreet (woon)project mee in overweging nam, is het alleszins zo dat het administratief dossier wel een repliek van de tussenkomende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevat waarin, zij het voor het eerst (tot dan, en sedert de bij de aanvraag gevoegde toelichtende nota was er enkel sprake van een afwerking als 'tuin'), sprake is van een nieuw (woon)project. Het administratief dossier bevat zelfs simulaties van een mogelijks toekomstige invulling, op de inventaris aangeduid als '*stuk 12 'Stukken overgelegd op de hoorzitting (tonen aan dat aanvrager al over mogelijke invullingen van het terrein heeft nagedacht*', zodat minstens **niet** met goed gevolg kan voorgehouden worden dat de verwerende partij geen verdere details naar (mogelijke) invulling kende.

Ook het door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesignaleerde gebrek aan een duidelijke toekomstvisie op de site, met als gevolg een (voorlopig) grootschalige en in verhouding tot de omgeving disproportionele tuin, centraal en binnen de kern van Deinze, met een overwegend gesloten typologie langsheen de Kaaistraat, maakt dat de verwerende partij zeer concreet en op basis van zekere en precieze gegevens diende te onderzoeken of de sloop wenselijk is. De bestreden beslissing vermeldt enkel dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een 'andersluidend verslag' uitbracht en dat, in afwachting van de realisatie van een nieuw (woon)project, de vrijgekomen ruimte als tuin ingericht zal worden, onderhouden door de eigenaar van de woning Markt 19. Zij motiveert helemaal niet waarom een tuin van die omvang, op die plaats, (voorlopig) aanvaardbaar is.

De Raad oordeelt dan ook dat de afweging behoud/sloop noch naar erfgoedwaarde, noch naar de goede ruimtelijke ordening toe afdoende gemotiveerd is. De bestreden beslissing erkent een verlies aan erfgoedwaarde (uitgebreid documenteren voorafgaand aan de sloop), maar maakt dit volledig ondergeschikt aan een 'zuinig, duurzaam ruimtegebruik' zonder de concrete invulling van het toekomstig project te betrekken in haar beoordeling en zonder aandacht voor de omvang van de (door de sloop ontstane) open ruimte in relatie tot de omgeving (met beperkte tuinen of koer) en het straatbeeld (gesloten bebouwing).

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

De Raad verwerpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest. Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de procespartij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en het Vlaams Gewest is geen procespartij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv FABRIEKEN VANDERCRUYSEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 juni 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een fabrieksgebouw op een perceel gelegen te 9800 Deinze, Kaaistraat 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 253K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn 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 4 oktober 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER