

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0672 van 7 oktober 2014
in de zaak 1213/0389/A/2/0364

In zake: de bvba **COSMO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Vincent DE DONDER
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Sint-Gillislaan 36
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

Tussenkomende partij: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het Agentschap Onroerend Erfgoed

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 februari 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 27 augustus 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de afbraak van alle gebouwen, industriële installaties en verhardingen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9200 Baasrode, Fabriekstraat 10-12 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 0465M en 0465T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Advocaat Dennis MUÑIZ ESPINOZA die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de tussenkomenende partij, is gehoord.

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. TUSSENKOMST

De leidend ambtenaar van het Agentschap Onroerend Erfgoed verzoekt met een aangetekende brief van 4 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij is een krachtens artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO aangewezen adviesverlenende instantie, die haar belang steunt op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO. Het advies van de verzoekende partij moet binnen een vervalttermijn van 30 dagen, ingaand na de dag van de ontvangst van de adviesaanvraag, worden uitgebracht, op straffe van onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

In casu werd de tussenkomenende partij om een advies verzocht met een aangetekende brief van 14 juni 2012. Het advies werd verleend op 18 juli 2012. Het advies werd dan ook tijdig verleend zodat de tussenkomenende partij haar belang rechtens kan afleiden uit artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 6° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend maar het verschuldigde rolrecht werd niet gestort.

Volgens artikel 55 van het Procedurebesluit bedraagt het rolrecht verschuldigd per tussenkomenende partij, 100 euro.

Volgens artikel 55, §2 Procedurebesluit is enkel de leidend ambtenaar van het departement, die optreedt in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 5° VCRO vrijgesteld van de betaling van het rolrecht. De leidend ambtenaar van het agentschap waartoe de adviserende instantie behoort aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid VCRO, zoals de tussenkomenende partij, valt niet onder deze vrijstelling.

De tussenkomende partij, die op de openbare zitting van 1 april 2014 vertegenwoordigd werd door haar raadsman, kon geen reden voor de niet-betaling geven.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 16 mei 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de algehele afbraak van alle gebouwen, alle industriële installaties, alle verhardingen op de site”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in industriegebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

De te slopen gebouwen (de voormalige fabrieksgebouwen, met directeurswoning, van de kabelfabriek ‘Van Praet-Dansaert’) zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De archivaris-conservator van de stad Dendermonde brengt op 20 juni 2012 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 21 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij brengt op 28 juni 2012 een gunstig advies uit.

De Polder Vlassenbroek brengt op 10 juli 2012 een gunstig advies uit.

De tussenkomende partij brengt op 18 juli 2012 volgend ongunstig advies uit:

“... ”

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 erfgoedwaarden aanwezig en/of volgende elementen van belang: de gebouwen zijn nog in goede bouwfysische staat. Zij zijn ook gekenmerkt door een eenheid in de architectuur. Gelet op de grote omvang van deze gebouwen bestaat er de mogelijkheid om binnen de bestaande volumes nieuwe eigentijdse ontwikkelingen te creëren.

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 afweging erfgoed dient meegenomen te worden in de volledige beoordeling van deze bouwaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten.

...

Waterwegen en Zeekanaal brengt op 14 augustus 2012 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 8 augustus 2012 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde verleent op 27 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

Overwegende dat de gemeenteraad in zitting van 18 mei 2011 een intentieverklaring heeft uitgesproken;

Overwegende dat deze intentieverklaring als volgt luidt:

"..

Artikel 1

De gemeenteraad spreekt in het kader van de kaderovereenkomst tussen de provincie Oost-Vlaanderen, de provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) Oost-Vlaanderen en Waterwegen en Zeekanaal nv betreffende Ontwikkeling watergebonden bedrijventerrein Baasrode volgende intentie uit:

Het stadsbestuur van Dendermonde ondersteunt de intentie van de drie partijen om de maximaal haalbare transformatie van het plangebied tot een hoogwaardige watergebonden industriezone te realiseren. De stad Dendermonde drukt de wens uit verder bij dit project betrokken te worden en haar rol als klankbord te vervullen. Een goede en gedragen oplossing voor de ontsluiting en de problematiek van zone vreemde woningen zijn daarbij de voornaamste speerpunten;

..."

Overwegende dat het standpunt van de gemeenteraad duidelijk wordt geformuleerd in de bovenvermelde intentieverklaring;

Overwegende dat het advies van de POM d.d. 28 juni 2012 gunstig is

...

Overwegende dat het advies van Waterwegen en Zeekanaal d.d. 14 augustus 2012 gunstig is:

Overwegende dat de provincie Oost-Vlaanderen, Waterwegen en Zeekanaal NV en de POM Oost-Vlaanderen samenwerken om het gebied Oude Briel om te vormen tot een duurzaam en kwalitatief bedrijventerrein;

Overwegende dat de POM een gunstig advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat de POM vermeldt dat er nog geen gegevens bekend zijn voor de latere invulling van het terrein;

Overwegende dat bij de dienst RO geen gegevens beschikbaar zijn voor de latere invulling van het terrein;

Overwegende dat in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning kan worden opgenomen dat een overleg kan worden georganiseerd tussen de verschillende partijen ivm een totaalproject voor de site;

Overwegende dat de bovenvermelde visie die geformuleerd is in de kaderovereenkomst tussen de Provincie Oost-Vlaanderen, POM Oost-Vlaanderen en Waterwegen en

Zeekanaal NV, mede ondertekend door Stad Dendermonde ter kennismening, geen harde juridische waarde heeft;

Overwegende dat echter de visie die geformuleerd is in de kaderovereenkomst wordt bijgetreden door de stad Dendermonde;

Overwegende dat het Agentschap Ruimte en Onroerend Erfgoed ons op 18 juli 2012 een ongunstig advies formuleerde,

Overwegende dat de gemeentelijke erfgoeddienst deel uitmaakt van de gemeentelijke dienst Archief;

Overwegende dat de conservator-stadsarchivaris, A. Stroobants op 20 juni 2012 een ongunstig advies formuleerde;

...

Overwegende dat de betreffende bebouwing ook opgenomen werd op de juridisch vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de in deze lijst opgenomen items gebouwen zijn die interessant zijn omwille van hun lokaal belang;

Overwegende dat men bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen steeds rekenschap dient te geven van het feit dat een gebouw welk in deze lijst is opgenomen, uit cultureel-historisch oogpunt de middelmaat van de bebouwing binnen de betrokken regio overstijgt;

Overwegende dat het advies van de POM kan worden bijgetreden;

Overwegende dat een nieuwe invulling van het terrein gewenst is;

Overwegende dat de advies van Aimé Stroobants, archivaris-conservator en het Agentschap Onroerend Erfgoed niet wordt gevolgd door de stad Dendermonde;

Overwegende dat de volgende herontwikkelingsvisie voor het schakelgebied tussen woonkern Baasrode en bedrijventerrein wordt vooropgesteld door het college van burgemeester en schepenen:

- Zwarte Beek als grens tussen wonen en KMO*
- Theo Vermijlenstraat als woonstraat*
- In gebied via opmaak RUP door provincie de zonevreemde woningen zone-eigen maken en bestaande bedrijven rechtszekerheid bieden. Rest van het gebied maximaal ontwikkelen i.f.v. bedrijvigheid*

Overwegende dat volgens het BVR d.d. 5 mei 2000-artikel 3-3-13° de aanvraag dient te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek;

Overwegende dat door een vergissing bij de dienst RO er geen openbaar onderzoek is georganiseerd;

Overwegende dat dit een procedure fout is;

Overwegende dat de voorliggende aanvraag enkel betrekking heeft op het slopen van een bestaand gebouwencomplex;

Overwegende dat er kan geconcludeerd worden dat de impact op de aanpalende eigendommen gering is;

Overwegende dat geen nieuwbouwconstructies worden opgericht op de perceelsgrenzen;

Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet wordt gehypothekeerd daar de aanvraag louter een sloping betreft;

Overwegende dat er om bovenvermelde redenen vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorliggende aanvraag;

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Algehele afbraak van alle gebouwen, alle industriële installaties, alle verhardingen op de site, Fabriekstraat 10— 12 te 9200 Dendermonde, wordt vergund onder de volgende aanvullende en wijzigende voorwaarden:

- 1. Na de sloping dient de eigenaar/projectontwikkelaar contact op te nemen met de stad*

Dendermonde voor de bespreking van een totaalproject voor de site. De eigenaar/projectontwikkelaar maakt een voorontwerpstudie van een totaalproject op. Als projectcoördinator van het project Oude Briel wordt de POM Oost-Vlaanderen betrokken bij het overleg tussen de eigenaar/projectontwikkelaar en het stadsbestuur naar aanleiding van de latere invulling van het terrein.

2. Het advies de POM dd. 28 juni 2012 is stipt te volgen:

...

3. Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer d.d. 21 juni 2012 is stipt te volgen:

...

4. De volgende voorwaarden ivm sloping zijn te volgen:

- Alle bestaande constructies dienen afgebroken te worden, minstens tot op het peil van de straat.*
- Alle afbraakmateriaal en puin dienen onmiddellijk van het terrein afgevoerd te worden.*
- Na de sloping dient het terrein afgesloten te worden met een behoorlijke afsluiting in houten latwerk; het plaatsen van reclamepanelen is verboden. ..."*

..."

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 25 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2012 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

Volgens het gewestplan Dendermonde, K.B. 9 november 1978, zijn de gebouwen gelegen binnen industriegebied. Voor het gebied is er geen BPA of RUP van toepassing. De gebouwen bevinden zich echter wel in een 'deelgebied 2' van het projectgebied waarvoor een PRUP, project Oude Briel, in opmaak is.

Het PRUP in opmaak voorziet voor dit deelgebied geen actieve transformatie, maar enkel een evolutie richting watergebonden bedrijvigheid.

Zowel het PRUP in opmaak als de kaderovereenkomst tussen de provincie Oost-Vlaanderen, de provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) en de NV Waterwegen en Zeekanaal betreffende de ontwikkeling van dit gebied, sluiten hierbij het behoud en de herbestemming van deze gebouwen niet uit.

In het door Onroerend erfgoed op 18 juli 2012 verstrekte advies werd gesteld, dat de voormalige fabrieksgebouwen met directeurswoning van de fabrieken Van Praet - Dansaert werden opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed omwille van hun erfgoedwaarde, de gebouwen nog steeds in goede bouwfysische staat zijn en gekenmerkt worden door een eenheid in de architectuur. Nergens wordt in het advies van Onroerend Erfgoed echter het uitzonderlijke of beeldbepalend karakter van enige erfgoedwaarde in concreto aangetoond of gemotiveerd.

Uit het bij de aanvraag gevoegde fotomateriaal blijkt dat het woongebouw bij de fabriek, op zich geen extra specifieke esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die danig uniek, kenmerkend of waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is. Het betreft een gebouw met een eerder veel voorkomende vormgeving, in gebruikelijke materialen en zonder specifiek of uitzonderlijk beeldbepalend karakter. Er wordt evenmin melding gemaakt van verdere beschermende initiatieven die in het vooruitzicht worden gesteld.

Het advies van de cel Onroerend Erfgoed van 18 juli 2012 kan bijgevolg niet louter worden bijgetreden.

Er wordt in het advies van Onroerend Erfgoed bijkomend gesteld, dat de gebouwen een

grote omvang hebben en er bijgevolg de mogelijkheid bestaat om binnen de bestaande volumes nieuwe eigentijdse ontwikkelingen te laten plaats vinden. Dit klopt, doch hoeft een vervangend project, dat mogelijks niet binnen deze gebouwen past, niet te hypothekeren.

Zoals hierboven reeds gesteld, staan zowel het ontwerp - PRUP als de kaderovereenkomst een herbestemming van de gebouwen evenwel niet in de weg.

Het behoud en de herbestemming van de bestaande industriële gebouwen brengt de ontwikkeling van dit projectgebied niet in het gedrang en biedt eveneens de kans naar een kwalitatieve architecturale invulling van het bestaande en naar historische achtergronden verwijzend bedrijventerrein.

Onroerend Erfgoed stelt in haar beroepschrift, niet akkoord te kunnen gaan met de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen waarin de sloop van de bestaande industriële gebouwen wordt vergund zonder dat de plannen voor de nieuwe invulling van het terrein gekend zijn.

Deze visie wordt bijgetreden. Gezien voor het betreffende terrein momenteel, behoudens het PRUP in opmaak, nog geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een RUP, bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van kracht zijn, dient momenteel bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de bestemming van het industriegebied de toetsing gemaakt aan de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein.

De slopingsaanvraag is niet vergezeld van een nieuwe of beoogde invulling van het perceel na sloop, zodat de afweging niet in concreto kan gemaakt worden, of de bestaande bebouwing helemaal of gedeeltelijk zou kunnen ingepast worden in de nieuwe ontwikkeling en of de nieuwe ontwikkeling zich inpast binnen zijn omgeving.

Het slopen van de bestaande bebouwing, welke in feite een aanblik geeft van een overwegend gesloten typologie, met een totale aaneengesloten voorgevelbreedte van de fabriekshal over een afstand van ongeveer 35m, brengt een ruime opening met zich mee in de straatwand.

De aanvraag omvat geen invulproject dat na de sloop op deze plek zal gerealiseerd worden, noch een gebruik dat aan het vrijliggend terrein gegeven wordt.

Er kan niet akkoord gaan worden met een onvoorwaardelijke sloping, zonder dat de sloping gekoppeld wordt aan een nieuwbouwproject.

Enkel wanneer duidelijk is wat op dit terrein zal gebeuren na de sloop kan met kennis van alle elementen geëvalueerd worden of het verlies aan erfgoedwaarde al dan niet opweegt tegen het voorgestelde nieuwe gebruik.

...

Er werd geen hoorzitting georganiseerd. De verwerende partij beslist op 6 december 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

In het door Onroerend erfgoed op 18 juli 2012 verstrekte advies werd gesteld, dat de voormalige fabrieksgebouwen met directeurswoning van de fabrieken Van Praet - Dansaert werden opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed omwille van hun erfgoedwaarde, de gebouwen nog steeds in goede bouwfysische staat zijn en gekenmerkt worden door een eenheid in de architectuur. Nergens wordt in het advies van Onroerend Erfgoed echter het uitzonderlijke of beeldbepalend karakter van enige erfgoedwaarde in concreto aangetoond of gemotiveerd.

De slopingsaanvraag is niet vergezeld van een nieuwe of beoogde invulling van het perceel na sloop, zodat de afweging niet in concreto kan gemaakt worden, of de bestaande bebouwing helemaal of gedeeltelijk zou kunnen ingepast worden in de

*nieuwe ontwikkeling en of de nieuwe ontwikkeling zich inpast binnen zijn omgeving.
De aanvraag omvat geen invulproject dat na de sloop op deze plek zal gerealiseerd worden, noch een gebruik dat aan het vrijliggend terrein gegeven wordt.
Er kan niet akkoord gegaan worden met een onvoorwaardelijke sloping, zonder dat de sloping gekoppeld wordt aan een nieuwbouwproject.
Enkel wanneer duidelijk is wat op dit terrein zal gebeuren na de sloop kan met kennis van alle elementen geëvalueerd worden of het verlies aan erfgoedwaarde al dan niet opweegt tegen het voorgestelde nieuwe gebruik.*

Conclusie

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 18 december 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 1 februari 2013, is dus tijdig.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

De verzoekende partij legt tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voor.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen alsook van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat uit de regelgeving omtrent de onroerend erfgoedtoets blijkt dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed niet bindend is, ook al zou het ongunstig zijn, omdat het hier enkel gaat om een goed dat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat.

De verzoekende partij vindt dat uit de bestreden beslissing niet duidelijk blijkt wat de beweegredenen zijn van de verwerende partij omtrent het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Zij stelt dat de verwerende partij vooreerst stelt dat de verwerende partij het advies van Onroerend Erfgoed niet bijtreedt, terwijl vervolgens in de bestreden beslissing een sprong wordt gemaakt zonder verdere duiding waarom het advies niet wordt gevolgd maar wel het beroep ingediend door Onroerend Erfgoed. Het is de verzoekende partij niet duidelijk waarom niet wordt ingegaan op de voorwaarden die worden opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Ook zou nergens blijken waarom er rekening dient te worden gehouden met de toekomstige invulling van een vergunde sloop van het bouwkundig erfgoed. De verzoekende partij meent dat het Agentschap Onroerend Erfgoed zich louter uitspreekt over de erfgoedwaarde van het bouwkundig erfgoed en niet over de toekomstige invulling van het project. Daarom is het de verzoekende partij niet duidelijk welke belangenafweging de verwerende partij nog diende te maken, wanneer zij reeds vaststelde dat Onroerend Erfgoed geen concrete elementen van erfgoedwaarde aanbrengt.

De verzoekende partij stelt nog dat de finaliteit van een sloopvergunning net is om de afbraak te realiseren van een bouwwerk maar niet om reeds invulling te geven aan een toekomstig bouwwerk.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij niet afdoende gemotiveerd waarom zij dergelijke harde garanties eist omtrent een concrete invulling.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop door te verwijzen naar de bestreden beslissing en door te stellen dat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met cultuurhistorische aspecten, zoals in casu de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing. Zij stelt dat zij overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO daarbij niet alleen de huidige maar ook de toekomstige plaatselijke ordening moet veiligstellen.

De verwerende partij stelt dat zij de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing heeft willen afwegen ten opzichte van de toekomstige ontwikkeling van het terrein, maar dat de aanvraag onvoldoende elementen bevat om deze afweging te kunnen uitvoeren. De verwerende partij kon geen zorgvuldig onderzoek voeren en heeft daarom de vergunning geweigerd.

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar betoog uit haar inleidend verzoekschrift en stelt daarnaast nog dat er geen verwijzing naar artikel 1.1.4 VCRO in de bestreden beslissing stond en dat het feit dat de verwerende partij over onvoldoende informatie beschikte, niet blijkt uit de bestreden beslissing zelf.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de sloopaanvraag betrekking heeft op een gebouwencomplex (voormalige fabrieksgebouwen met directeurswoning van de kabelfabriek 'Van Praet-Dansaert') dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Overeenkomstig artikel 12/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde constructies slechts worden afgeleverd na een algemene onroerenderfgoedtoets, in zover de constructies nog niet opgenomen zijn in de databank van het beschermd erfgoed.

Terecht merkt de verzoekende partij op dat de Vlaamse regering nog geen uitvoeringsbesluit heeft uitgevaardigd waarbij een nadere invulling wordt gegeven aan deze algemene erfgoedtoets, zodat de algemene erfgoedtoets nog geen uitwerking heeft en nog niet de gevolgen kan sorteren als omschreven in de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO.

Wel heeft de Vlaamse regering op grond van artikel 4.7.16 VCRO de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen.

Bij toepassing van artikel 1, eerste lid, 1°, g, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zoals van toepassing op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, dient voor een vergunningsaanvraag tot slopen van constructies die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed, advies te worden gevraagd bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Dit advies is een verplicht maar niet-bindend advies, dat deel uitmaakt van de beoordeling die de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan dient uit te voeren over de ingediende vergunningsaanvraag, overeenkomstig de beginselen die vastgelegd zijn in artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO.

2.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij bovendien over een discretionaire bevoegdheid. Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen. De formele en materiële motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel rekening houden met de formeel in de beslissing opgenomen motieven.

3.

De verwerende partij heeft de vergunning geweigerd voor een gebouwencomplex dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, met het determinerend motief omdat de sloopaanvraag niet vergezeld is van een nieuwe of beoogde invulling van het perceel na de sloop.

De verwerende partij heeft omtrent de erfgoedwaarde gesteld dat *“nergens (...) in het advies van Onroerend Erfgoed het uitzonderlijke of beeldbepalende karakter van enige erfgoedwaarde in concreto aangetoond of gemotiveerd”* wordt.

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook duidelijk dat de verwerende partij stelt dat het af te breken gebouwencomplex geen enkele erfgoedwaarde heeft en dat het advies van Onroerend Erfgoed op dat punt dus niet wordt gevolgd. De verwerende partij stelt immers uitdrukkelijk dat het advies van Onroerend Erfgoed niet afdoende aantoont dat er erfgoedwaarde aanwezig is.

Ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt duidelijk gesteld dat *“uit het bij de aanvraag gevoegde fotomateriaal blijkt dat het woongebouw bij de fabriek, op zich geen extra specifieke esthetische, architecturale of cultuurhistorische kenmerken bezit die danig uniek, kenmerken of waardevol zijn dat het behoud ervan vereist is”, dat “er evenmin melding gemaakt (wordt) van verdere beschermende initiatieven die in het vooruitzicht worden gesteld”, dat “de mogelijkheid om binnen de bestaande volumes nieuwe eigentijdse ontwikkelingen te laten plaatsvinden...een vervangend project, dat mogelijks niet binnen deze gebouwen past, niet (hoeft) te hypothekeren”.*

4.

De verwerende partij heeft, na de vaststelling dat het gebouw geen erfgoedwaarde heeft, de vergunning geweigerd omdat er geen nieuwe invulling van het perceel wordt gegeven na de sloop. De verwerende partij eist met andere woorden dat er reeds vorm wordt gegeven aan een nieuwe ontwikkeling op het perceel *zodat zij kan afwegen of deze nieuwe ontwikkeling past binnen de omgeving of dat de bestaande bebouwing zou kunnen ingepast worden in de nieuwe ontwikkeling.*

Echter voorziet geen enkele wettelijke bepaling dat er tegelijkertijd met een sloopaanvraag een nieuwbouwproject moet gekoppeld worden of zelfs een toekomstvisie over wat er moet gebeuren met het terrein na de sloop.

De verwerende partij maakt een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag, omdat zij zonder afdoende motivering eist dat er samen met de sloopaanvraag onmiddellijk een nieuwe invulling van het perceel wordt gegeven na de sloop.

Indien de verwerende partij van oordeel is dat het gebouw geen erfgoedwaarde heeft, dan dient zij te motiveren waarom zij de sloopvergunning alsnog weigert. De loutere vaststelling dat een afweging moet worden gemaakt tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkeling van het terrein is niet voldoende om de sloop te weigeren.

De bestreden beslissing bevat geen enkele motivering waarom het terrein na afbraak niet zou passen in de omgeving bestaande toestand, in de zin van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, noch een omschrijving van de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Bovendien bevat de bestreden beslissing een tegenstrijdigheid: enerzijds wordt vastgesteld dat het betrokken gebouwencomplex geen erfgoedwaarde bezit, en anderzijds stelt de verwerende partij dat zij dient te evalueren of *“het verlies aan erfgoedwaarde al dan niet opweegt tegen het voorgestelde nieuwe gebruik”*. De argumentatie van de verwerende partij in haar antwoordnota, waarin zij stelt dat ze toch rekening moet houden met de erfgoedwaarde in haar afweging tussen de bestaande bebouwing en de toekomstige ontwikkeling, kan daarom niet gevolgd worden.

Er blijkt ook nergens een voldoende bewezen beleidsmatig gewenste ontwikkeling waarop de verwerende partij zich baseert om te eisen dat er een nieuwbouwproject wordt gekoppeld aan de sloop. De bestreden beslissing verwijst enkel naar een kaderovereenkomst en een PRUP in opmaak (dat nog niet voorlopig is vastgesteld) gericht op “watergebonden bedrijvigheid”, waar de sloopaanvraag niet in tegenstrijd mee lijkt te zijn, maar waar anderzijds het behoud en de herbestemming van de gebouwen ook niet uitgesloten wordt. Dergelijke algemeenheden kunnen niet beschouwd worden als beleidsmatig gewenste ontwikkeling waarop de verwerende partij zich kan steunen om de sloopaanvraag te weigeren.

Het middel is gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel, dat de schending inroept van artikel 4.7.21, §1 eerste lid in fine VCRO, artikel 4.7.22 VCRO en artikel 4.7.23, §1 VCRO en dat betrekking heeft op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de specifieke motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij, wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in 'bijkomende orde en in voorkomend geval', verzoekt om 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 procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de leidend ambtenaar van het Agentschap Onroerend Erfgoed is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 december 2012, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de afbraak van alle gebouwen, industriële installaties en verhardingen, op de percelen gelegen te 9200 Baasrode, Fabriekstraat 10-12 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 0465M en 0465T.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van het Agentschap Onroerend Erfgoed en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 7 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS