

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0208 van 27 augustus 2013
in de zaak 1213/0365/SA/3/0339

In zake: 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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de vzw **SINT-BERNARDUSCOLLEGE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Laurent PROOT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 januari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort van 30 juli 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een toneelzaal.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8620 Nieuwpoort, Willem De Rooiaan 67 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0759P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 juni 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dennis MUNIZ ESPINOZA die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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 vzw SINT-BERNARDUSCOLLEGE verzoekt met een aangetekende brief van 2 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

De tussenkomende partij heeft als vergunningaanvrager een belang bij de tussenkomst in de behandeling van de vordering tot schorsing. De tussenkomende partij legt zowel een afschrift van haar statuten, van de benoeming van haar bestuurders als een beslissing om in rechte te treden bij de Raad voor zodat zij ook over de nodige hoedanigheid beschikt om tussen te komen in de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 12 juni 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een gemeenschapszaal”*.

De verklarende nota bij de bouwaanvraag stelt dat de sloop vereist is aangezien de bouwfysische toestand van die aard is dat herstellingen moeilijk zo niet onmogelijk zijn, gelet op het feit dat de tussenkomende partij aldaar gebouwen wil oprichten ter uitbreiding van de school en op het feit dat de toezegging van subsidies voor het uitbreiden van de school nog een tijdje op zich zullen laten wachten. Tussen de sloop van het betrokken gebouw en de daadwerkelijke uitbreiding van

de school, zal er een samenhang van sport- en speelterrein worden aangelegd met behoud van de tuinmuren die grenzen aan het openbaar domein.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan 'Veurne-Westkust', gelegen in woongebied.

Het perceel is 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-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juni 2012 tot en met 19 juli 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer deelt op 14 juni 2012 mee dat er op het gebied van brandveiligheid geen bezwaren bestaan.

Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen brengt op 9 juli 2012 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

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

“Eertijds Davidsfondszaal (toneelzaal, bibliotheek, patronage, secretariaat), thans zogenaamd “Zaal Cardijn” cf. opschrift. Gelegen tussen de schoolcomplexen en inspringend ten opzichte van de rooilijn met een laag muurtje. Historiserende wederopbouwarchitectuur als variatie op de regionale Vlaamse-renaissancestijl cf. onder meer de baksteenversiering, naar ontwerp van de architecten Pil en Carbon (Oostende) van 1921. Haaks op straat ingeplant, nagenoeg rechtshoekig gebouw van twee bouwlagen; laag W.dwarsvleugeltje aan straatzijde; ingebouwde O.zijde. Gele baksteenbouw. Zadeldaken (mechanische pannen); geprofileerde schoorstenen met pilastertjes. Straatgevel: drie linker traveeën van één bouwlaag + drie rechter traveeën van twee bouwlagen gemarkeerd door licht uitspringend linker puntgeveltje op afgeschuinde sokkel en hogere rechter puntgevel, beide met aandak, muurvlechtingen, schouderstukken en gaal. Houten kruiskozijnen met kleine roede-verdeling. Linker puntgevel: kruiskozijn verdiept in tudorboogomlijsting met afzaat, twee rechthoekige deuren met afgeschuinde bovenhoeken en rechthoekige bovenlicht. Rechter puntgevel: dubbelhuisopstand per travee gemarkeerd door de verdiepte drielobomlijsting van de kruiskozijnen onder meer dubbel in het midden. Paneelwerk en gestileerd bloemmotief van het baksteen, borstwering en in drielob. Blinde driezijdige oculus in de geveltop. W.zijpuntegevel met schouderstukken. Lange W.gevel uitziend op de speelplaats. Steunberen. Gevelaflijning door middel van baksteenfries. Getoogde muuropeningen. Voorts gemarkeerd door l. uitspringende tuitgevel van twee zogenaamde Brugse traveeën. analoge O.gevel, deels ingebouwd.”

...

Het goed in kwestie beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen.

Overwegende dat:

- *Zaal Cardijn een buitengewoon beeldbepalend gebouw is, gelegen in een van de hoofdstraten van Nieuwpoort-Stad, dat absoluut een zinvolle herbestemming verdient;*

- De erfgoedwaarde van het pand nog zeer hoog is: als patronage- en toneelzaal uit de wederopbouwperiode, die in architecturale uitwerking teruggrijpt op traditionele bouwstijlen (Brugse neogotiek en neo-Vlaamse renaissance). De zaal heeft o.m. een indrukwekkende en fraai uitgewerkte tuitgevel, waarvan de gevelopbouw reminiscenties biedt aan de middeleeuwse hospitaalarchitectuur (cf. Sint-Janshospitalen Damme en Brugge). De traveeën worden gekenmerkt door fijn en verzorgd metselwerk met drielobben, paneelwerk met gestileerde bloemenmotieven, etc.
- Daarenboven wordt hier in deze aanvraag louter sloop aangevraagd binnen dit scholencomplex. Er worden toekomstige werken in het vooruitzicht gesteld, maar deze worden verder niet verduidelijkt en bovendien wordt geen poging gedaan een meerwaarde te bereiken door integratie van het huidige waardevolle gebouwenbestand in een kwalitatieve nieuwbouw.
- De toekomstige schooluitbreiding dient rekening te houden met behoud en hergebruik van de waardevolle historische bebouwing;
- Bij verbouwing van items die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn uitzonderingsmaatregelen mogelijk op de EPB-regelgeving ...;
- De bestaande bouwfysische toestand te wijten is aan leegstand en gebrek aan onderhoud;
- Er wordt niet aangetoond waarom verbouwing en herbestemming van het gebouw onmogelijk zou zijn; de bijgevoegde foto's tonen voornamelijk een problematiek van afvallend pleisterwerk van muren en plafonds, als gevolg van vochtinsijpeling, een vloerverzakking; bedreigende structurele problemen worden niet duidelijk aan de hand van bijgeleverd fotomateriaal;

Gelet op 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.**

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort verleent op 30 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde aan de tussenkommende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

De bestemming volgens het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit op datum van 6 december 1976 is woongebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

Het ontwerp is niet gelegen in een goedgekeurd BPA/GRUP of een behoorlijk vergunde verkaveling.

...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het slopen van een toneelzaal;

Overwegende dat de ruime omgeving gekenmerkt wordt door scholen en een gemeenschapszaal in het stadscentrum van Nieuwpoort stad; dat de omliggende omgeving gekenmerkt wordt door 2 scholen met tussenin een gemeenschapszaal langsheen de gemeenteweg Willem De Rooiaan in het centrum van Nieuwpoort stad;

Overwegende dat het bouwdoossier volgende motivatie bevat:

...

Overwegende dat het voorliggend ontwerp voorziet in het slopen van een toneelzaal; dat de toneelzaal 'Jozef Cardijnzaal' opgenomen is in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed; dat in toepassing van artikel 1, 1°g) van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, advies werd gevraagd aan het Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen; dat het Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen dd. 9 juli 2012 ref. 4.002/38016/99.52 ongunstig advies verleende om redenen dat het goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak; dat door de sloop een deel van het bouwkundig erfgoed van de gemeente onherroepelijk verloren zou gaan;

Overwegende dat ar. 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat:

...

dat voor voorliggende bouwaanvraag verplicht advies diende ingewonnen bij Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen; dat uit het advies van Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen dd. 9 juli 2012 ref. 4.002/38016/99.52 blijkt dat het goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak én dat door de sloop een deel van het bouwkundige erfgoed van de gemeente onherroepelijk verloren zou gaan; dat in toepassing van art. 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de stedenbouwkundige vergunning geweigerd;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen akkoord gaat met de motivatie tot sloop van de toneelzaal, zoals opgemaakt door de architect en horende bij de bouwaanvraag; dat het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen dd. 9 juli 2012 ref. 4.002/38016/99.52 geen bindend advies is, waardoor dit advies niet gevolgd wordt; dat het college van burgemeester en schepenen om voorgaande redenen wenst een stedenbouwkundige vergunning te verlenen;

...

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

...

- *dat aansluitend op het slopen van de toneelzaal, het terrein wordt aangelegd als sport- en speelterrein;*

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 7 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“
...

2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het **gewestplan Veurne-Westkust** (KB 06.12.1976) gelegen in een **woongebied**.

...

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** is gelegen in de Willem De Rooiaan 67 te Nieuwpoort-Stad en is momenteel bebouwd met een pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundige erfgoed en dat als volgt omschreven wordt:

...

Het **ontwerp** voorziet het slopen van de zogenaamde “Zaal Cardijn” die opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Volgens het inplantingsplan komt er na afbraak een gazon met 4 bomen op de plaats van de aanvraag.

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**.

De aanvraag is gelegen in een gemeentelijk RUP ‘Nieuwpoort Centrum’ in opmaak. Naar aanleiding van een ‘verzoek tot raadpleging’ ingevolge het MER-decreet en de bijhorende besluiten werd in zitting van 13/09/2012 aangehaald dat de deputatie geen bijkomende elementen nodig heeft toe te voegen aan de screeningsnota. Het ontwerp van gemeentelijk RUP zit dus nog maar in de opstartfase zodat men nog geen rekening kan houden met dit toekomstig RUP bij de beoordeling van deze aanvraag. Bijgevolg blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing. Ter informatie kan opgemerkt worden dat het momenteel volgens het ontwerp van gemeentelijk RUP de bedoeling is dat bij een bouwaanvraag m.b.t. bouwkundig erfgoed en monumenten een beoordeling “ad hoc” dient te gebeuren. Daarbij dient de historische, heemkundige, architecturale en esthetische waarde primair te zijn bij de beoordeling ervan.

...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet het slopen van een pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het advies van Onroerend Erfgoed is ongunstig voor de afbraak:

...

Ondank het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed heeft het college van burgemeester en schepenen de aanvraag tot sloop vergund. De argumenten uit het advies van Onroerend Erfgoed worden niet weerlegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat het pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed toch gesloopt mag worden. Er wordt enkel verwezen naar de motivatie van de architect en er wordt aangehaald dat het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed geen bindend advies is. Tegen deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd door Onroerend Erfgoed beroep ingediend bij de deputatie.

In het beroepsschrift worden de argumenten uit het advies van Onroerend Erfgoed verder uitgewerkt en aangevuld.

In het beroepsschrift wordt o.a. het historische en architecturale belang van het gebouw geduid in een algemene situering binnen de wederopbouw van Nieuwpoort. Hierbij wordt geconcludeerd dat het een waardevol en kwalitatief uitgevoerd gebouw betreft, ontworpen in de toenmalige wederopbouwfilosofie, door een gekend wederopbouwarchitect die door zijn nauwe band met Viérin ook belangrijk was in de wederopbouw en het huidige beeld van Nieuwpoort.

In de motivatienota van de architect wordt aangehaald dat de bestaande toestand van de toneelzaal erg problematisch is en dat diverse stabiliteitsproblemen zich manifesteren: grondverzakkingen, zware scheuren in wanden en vloeren, vallende brokstukken van het plafond, ontwikkeling van een zwam, e.d.

Uit het beroepsschrift blijkt dat erfgoedconsulent P. Santy op 31/08/2012 ter plaatse is geweest en dat bij dit bezoek werd vastgesteld dat de bestaande bouwfysische toestand voornamelijk te wijten lijkt aan jarenlange leegstand en een gebrek aan onderhoud: een problematiek van afvallend pleisterwerk van muren en plafonds, als gevolg van vochtinsijpeling, bijhorende zwamgroei en een vloerverzakking. Zichtbare bedreigende structurele problemen werden niet waargenomen en worden evenmin aangetoond in de diagnosesnota.

In de motivatienota van de architect wordt ook aangehaald dat het college voor secundair onderwijs een uitbreiding voor de school voorziet en dat een nieuwbouw project op de beschikbare gronden van de huidige parochietoneelzaal hiervoor bijzonder geschikt is. Er wordt ook aangehaald dat een principieel aanvraagdossier tot het bekomen van een overheidssubsidie van lange duur is, zeker als het gaat om nieuwbouwprojecten en dat wachttijden van 6 tot 8 jaar zeer realistisch te noemen zijn. In de motivatienota van de architect wordt ook vermeld dat tussen de geplande afbraak en de aanvang van de realisatie van de nieuwbouw een voorlopige invulling voorzien zal worden, namelijk een samenhang van sport- en speelterrein. Volgens het inplantingsplan komt er na afbraak een gazon met 4 bomen op de plaats van de aanvraag.

Het is onaanvaardbaar dat een aanvraag tot sloop losgekoppeld wordt van de aanvraag voor het nieuwbouwproject. Een dergelijke aanpak kan een langdurige kaalslag tot gevolg hebben.

Bij het beoordelen van een sloopaanvraag van een pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is het belangrijk dat men het verlies van een deel van het waardevolle patrimonium kan afwegen t.o.v. de kwaliteit van een mogelijk nieuw project. Dit is in voorliggende aanvraag niet mogelijk. Gezien de beeldbepalende ligging en de vele erfgoedpanden in de omgeving, moet men trouwens des te voorzichtiger zijn en is de kwaliteit van een mogelijke nieuwbouw zeer belangrijk. Een afbraak zonder dat men zicht heeft op de mogelijke nieuwbouw is onaanvaardbaar en is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag werd ook besproken met Jeroen Cornilly van de dienst Cultuur van de provincie West-Vlaanderen. Uit deze bespreking is gebleken dat het pand gerekend moet worden tot de belangrijkste voorbeelden van wederopbouwarchitectuur in Nieuwpoort en dat het pand een hoge erfgoedwaarde heeft, die zelfs het lokale belang

overstijgt. De sloop van het gebouw zal hoe dan ook een belangrijk verlies aan erfgoedwaarde in het stadsbeeld betekenen.

Het gebouw werd in 1921 opgetrokken in het kader van de wederopbouw van het volledig verwoeste stadscentrum van Nieuwpoort. Het ontwerp is van de hand van de architecten Charles Phil en Louis Carbon, die een belangrijk aandeel hadden in de wederopbouw van Nieuwpoort. De architectuurtaal is karakteristiek voor de wederopbouw van Nieuwpoort: een op de regionale renaissance geïnspireerde baksteenarchitectuur. Het gebouw is te situeren in een kernzone van wederopbouwarchitectuur van Nieuwpoort (ruime omgeving van de markt met onder meer de Onze-Lieve-Vrouwekerk, stadhuis, college, ensemble van woningbouw). Niet alleen als een belangrijk voorbeeld van wederopbouwarchitectuur heeft het pand een grote waarde, maar ook typologisch is het waardevol. Dergelijk gaaf bewaarde verenigingslokalen uit de 19e eeuw of het interbellum zijn bijzonder zeldzaam in West-Vlaanderen.

Het gebouw moet dan ook tot de belangrijkste voorbeelden van wederopbouwarchitectuur in Nieuwpoort gerekend worden en heeft bijgevolg een hoge erfgoedwaarde, die zelfs het lokale belang overstijgt.

In 2008-2009 werd in opdracht van de provincie West-Vlaanderen een afwegingskader voor wederopbouwarchitectuur (in de Westhoek) opgemaakt. Daarin werden drie evaluatiecriteria gedefinieerd, die helpen bij de evaluatie van het wederopbouwerfgoed.

Cultuur-historische waarde: de erfgoedwaarde van het pand is bijzonder groot (zie hierboven)

Locuswaarde: de omgevingswaarde van het gebouw is bijzonder groot. De omgeving draagt bij aan de waarde van het gebouw en vice versa.

Gebruikswaarde: is in deze context moeilijk te beoordelen wegen het ontbreken van een toekomstperspectief.

Het GRS van Nieuwpoort stelt in het richtinggevend gedeelte (...): 'De stadskern van Nieuwpoort wordt gekenmerkt door typische wederopbouwarchitectuur. Het behoud van de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing die het typische karakter van de stad bepalen, dient te worden nagestreefd (...)'. Dit is nog niet verder vertaald in bindende documenten, maar geeft dus duidelijk de stedelijke intenties aan.

De sloop van het gebouw zal hoe dan ook een belangrijk verlies aan erfgoedwaarde in het stadsbeeld betekenen. Een fundamenteel probleem is dat een toekomstvisie ontbreekt. Aangezien er geen bouwprogramma, laat staan een architectuurontwerp voorhanden is, is het onmogelijk om te oordelen in hoeverre een integratie van het bestaande gebouw in de uitbreiding van het college mogelijk is (principe 'behoud door ontwikkeling'; zie ook herziening PRS)

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag voorziet het slopen van een pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het advies van Onroerend Erfgoed is ongunstig voor de afbraak.

Ondanks het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed heeft het college van burgemeester en schepenen de aanvraag tot sloop vergund. De argumenten uit het advies van Onroerend Erfgoed worden niet weerlegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat het pand dat opgenomen is in de

inventaris van het bouwkundig erfgoed toch gesloopt mag worden. Er wordt enkel verwezen naar de motivatie van de architect en er wordt aangehaald dat het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed geen bindend advies is. Tegen deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd door Onroerend Erfgoed beroep ingediend bij de deputatie.

Uit het beroepsschrift blijkt dat erfgoedconsulent P. Santy op 31/08/2012 ter plaatse is geweest en dat er geen zichtbare bedreigende structurele problemen werden waargenomen.

Het is onaanvaardbaar dat een aanvraag tot sloop losgekoppeld wordt van de aanvraag voor het nieuwbouwproject. Een dergelijke aanpak kan een langdurige kaalslag tot gevolg hebben. Bij het beoordelen van een sloopaanvraag van een pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is het belangrijk dat men het verlies van een deel van het waardevolle patrimonium kan afwegen t.o.v. de kwaliteit van een mogelijk nieuw project. Dit is in voorliggende aanvraag niet mogelijk. Gezien de beeldbepalende ligging en de vele erfgoedpanden in de omgeving moet men trouwens des te voorzichtiger zijn en is de kwaliteit van een mogelijke nieuwbouw zeer belangrijk. Een afbraak zonder dat men zicht heeft op de mogelijke nieuwbouw is onaanvaardbaar en is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag werd ook besproken met Jeroen Cornilly van de dienst Cultuur van de provincie West-Vlaanderen. Uit deze bespreking is gebleken dat het pand gerekend moet worden tot de belangrijkste voorbeelden van wederopbouwarchitectuur in Nieuwpoort en dat het pand een hoge erfgoedwaarde heeft, die zelfs het lokaal belang overstijgt. De sloop van het gebouw zal hoe dan ook een belangrijk verlies aan erfgoedwaarde in het stadsbeeld betekenen.

*Bijgevolg stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

...

Na de hoorzitting van 13 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22 VCRO)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de Willem De Rooiaan 67 te Nieuwpoort-Stad en is momenteel bebouwd met een pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundige erfgoed en dat als volgt omschreven wordt:

...

Het ontwerp voorziet het slopen van de zogenaamde “Zaal Cardijn” die opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Volgens het inplantingsplan komt er na afbraak een gazon met 4 bomen op de plaats van de aanvraag.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient te worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, met name woongebied. De aanvraag tot sloop van een bestaand gebouw en de inrichting van de vrijgekomen ruimte als gazon (groene ruimte) is verenigbaar met de bestemming woongebied op voorwaarde dat de aanvraag ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Voor de omgeving is een gemeentelijk RUP “Nieuwpoort Centrum” in opmaak. Naar aanleiding van een ‘verzoek tot raadpleging’ ingevolge het MER-decreet en de bijhorende besluiten werd in zitting van 13/09/2012 aangehaald dat de deputatie geen bijkomende elementen heeft toe te voegen aan de screeningsnota. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in haar verslag terecht vast dat het ontwerp van RUP zich nog maar in een opstartfase situeert en de aanvraag bijgevolg enkel moet worden getoetst aan de vigerende gewestplanbestemming.

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De plaats van de aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Gezien de aard van de werken dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is de centrale vraag of met de sloop van het gebouw kan worden ingestemd gelet op de erfgoedwaarde van het pand? Zowel Onroerend Erfgoed als de provinciale dienst Cultuur achten het behoud van het gebouw noodzakelijk. Hiervoor wordt herhaaldelijk verwezen naar het buitengewoon beeldbepalend karakter van het gebouw, het feit dat het gebouw behoort tot de belangrijkste voorbeelden van wederopbouwarchitectuur in Nieuwpoort en dat de erfgoedwaarde van het gebouw zelfs het lokaal belang zou overschrijden. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar sluit zich aan bij deze bevindingen.

De deputatie stelt evenwel vast dat ondanks de waarde die het gebouw toegemeten krijgt door Onroerend Erfgoed, het betrokken pand enkel is opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Indien de waarde van het pand zo groot is als wordt voorgehouden door beroeper, kan worden verwacht dat de nodige stappen werden/worden ondernomen om het gebouw het statuut van voorlopig en later ook definitief beschermd gebouw toe te kennen. Dergelijke stappen werden evenwel niet ondernomen waardoor het belang van het gebouw sterk moet worden genuanceerd.

Daarnaast moet worden vastgesteld dat het gebouw niet in optimale bouwfysische toestand verkeert. Op het eerste zicht mogen er dan wel geen structurele problemen zijn waardoor het gebouw op elk moment kan instorten, de jarenlange leegstand en het gebrek aan onderhoud hebben vochtproblemen in de muren, schimmelgroei,

verzakkingen van de vloeren, ed. met zich meegebracht. Dit blijkt ook uit het verslag van de erfgoedconsulent die de site heeft bezocht. Opnieuw dient te worden vastgesteld dat de problemen inzake de bouwfysische toestand van het gebouw die het behoud ervan in het gedrang brengen, een halt konden/kunnen worden toegeroepen door het opstarten van beschermingsprocedure. Dit is evenwel niet het geval.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt ook vast dat een aanvraag tot sloop van een gebouw niet kan worden losgekoppeld van de aanvraag voor een nieuwbouwproject. Dit geldt des te omdat het een geïnventariseerd gebouw op een beeldbepalende locatie betreft en gezien de omgeving de kwaliteit van een mogelijke nieuwbouw zeer belangrijk zal zijn. De deputatie kan dit standpunt niet bijtreden.

Zoals ook op de hoorzitting werd herhaald heeft de aanvrager wel degelijk een visie voor de site namelijk de uitbreiding van het schoolgebouw. In tegenstelling tot gewone bouwprojecten dienen dergelijke aanvragen een langere procedure te doorlopen en speelt het bekomen van de nodige subsidies een belangrijke rol, hiervoor worden concrete stappen ondernomen. Het slopen van een gebouw zonder zicht op de plaatsvervangende nieuwbouw kan gelet op de specifieke aard van de aanvraag dan ook worden aanvaard. Bovendien zal het terrein na de sloop en in afwachting van het starten van de werken worden ingevuld als een speelterrein. Er zal dus geen sprake zijn van een visueel onaantrekkelijk braakliggend perceel maar wel het perceel worden ingericht als een bruikbare groene ruimte, dit is van belang gelet op de ligging van het perceel. Er zal inderdaad de nodige aandacht moeten worden besteed aan het kwalitatief karakter van de vervangende nieuwbouw maar dit zal het voorwerp uitmaken van de beoordeling van de uiteindelijke stedenbouwkundige aanvraag.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de sloop van een pand opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en de inrichting van de site als groene ruimte in afwachting van het indienen van een aanvraag tot bouw van een vervangend nieuwbouwproject; dat gelet op het feit dat het gemeentelijk RUP "Nieuwpoort Centrum" nog maar in een beginfase zit de aanvraag enkel moet worden getoetst aan de gewestplanbestemming woongebied; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming op voorwaarde dat de aanvraag ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat moet worden vastgesteld dat het pand enkel is opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en er geen beschermingsprocedure is opgestart; dat het belang van het gebouw daardoor moet worden genuanceerd; dat het gebouw niet in een optimale bouwfysische toestand verkeert tengevolge van jarenlange leegstand en verwaarlozing; dat gelet op de specifieke aard van de aanvraag die een langere doorlooptijd vergt er kan worden ingestemd met de sloop van het gebouw zonder zicht op de vervangende nieuwbouw; dat in afwachting van de nieuwbouw het terrein op een kwalitatieve manier wordt ingericht; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

De vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is met een aangetekende zending van 14 december 2012 aan de verzoekende partij betekend. De voorliggende vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 januari 2013, is dan ook tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een krachtens artikel 4.8.11, § 1, eerst lid, 6° VCRO aangewezen adviesverlenende instantie is. Het beroep van de verzoekende partij zal slechts pas ontvankelijk zijn indien zij haar advies tijdig heeft verstrekt, dan wel ten onrechte niet om advies werd verzocht.

De verzoekende partij dient haar advies binnen een vervalt termijn van 30 dagen, ingaand na de dag van de ontvangst van de adviesaanvraag, uit te brengen. De verzoekende partij heeft de adviesaanvraag op 22 juni 2012 ontvangen. Het advies werd verstrekt op 9 juli 2012. Het advies werd dan ook tijdig verleend zodat de verzoekende partij haar belang kan afleiden uit artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 6° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

De vaste rechtspraak van Uw Raad is gekend:

...

In voorliggend geval is de uitoefening van de overheidstaak, inzonderheid deze van Onroerend Erfgoed, of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhinderd of in ernstige mate bemoeilijkt en wordt bij het ten uitvoerleggen van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang gebracht dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen doordat in de bestreden beslissing de sloop wordt vergund van een gebouw dat vermeld is op de inventaris en definitief dreigt verloren te gaan, zelfs definitief verloren gaat, ondanks de onbetwiste hoge erfgoedwaarde van het pand.

In de beleidsnota van de Vlaamse minister van bestuurszaken, binnenlands bestuur, inburgering, toerisme en Vlaamse rand, betreffende het onroerend erfgoed, wordt uitdrukkelijk op pag. 3 als 3^{de} strategische doelstelling de uitbouw van succesvolle partnerschappen en de ontwikkeling van een erfgoedreflex op alle bestuurlijke niveaus gesteld.

Daarin wordt vermeld:

“Ook wil ik de provinciale en lokale besturen nauwer betrekken bij de zorg voor zowel beschermde als niet-beschermde erfgoedwaarden.”.

De nadruk wordt er op gelegd dat Onroerend Erfgoedzorg niet los kan gezien worden van de beleidskeuzes inzake o.m. cultuur, onderwijs, ruimtelijke ordening, leefmilieu, natuur, landbouw en toerisme.

De minister vraagt ook bijzondere aandacht voor twee geografische gebieden, zijnde de Vlaamse rand enerzijds en de westhoek anderzijds, met zijn WOI-relicten.

In zijn omgevingsanalyse stelt de minister (pag. 6 van de beleidsnota 2019-2014):

“Ook de sloop, verwaarlozing of drastische aanpassing van het bouwkundig erfgoed leidt tot verlies van erfgoedwaarden.”.

En waar hij op pag. 7 van deze nota stelt dat de meeste waardevolle en uitzonderlijke erfgoedwaarden veilig gesteld worden door ze te beschermen, voegt hij eveneens eraan toe:

“Een modern en krachtadig onroerend erfgoedbeleid kan en mag zich niet beperken tot het klassieke beschermingsinstrumentarium.”.

Op pag. 11 van deze beleidsnota wordt gestreefd naar een geïntegreerde beschermingsstrategie waarbij onderzoek, inventarisatie, bescherming, beheer en ontsluiting naadloos op elkaar aansluiten.

Hij vermeldt eveneens dat de inventarisatie van het onroerend erfgoed dan ook van groot belang is voor de onroerend erfgoedzorg en dat de inventaris de basis kan zijn voor een lokaal erfgoedbeleid doordat hij fungeert als referentiekader voor adviesverlening, planning en regelgeving (pag. 11 van de beleidsnota).

Concreet betreft het in voorliggend geval een vergunning tot sloop, wat de meest drastische en onherroepelijke aantasting is van de erfgoedwaarde waarvan het de kernopdracht is van het bestuur om die erfgoedwaarde te bewaken voor de toekomst.

Daarenboven is het zo dat de sloop wordt vergund op basis van het feit dat het pand niet beschermd is als monument, doch slechts ‘geïnventarieerd’ is.

Uit de verwijzing naar de beleidsnota 2009-2014 blijkt overduidelijk dat de geïntegreerde beschermingsstrategie precies de noodzakelijke samenhang van onderzoek, inventarisatie, bescherming, beheer en ontsluiting aantoont.

Daarenboven is ook de precedentwaarde belangrijk aangezien wanneer zou worden

getolereerd dat geïnventariseerde panden worden gesloopt op grond van het feit dat ze toch niet de bescherming genieten van een beschermd monument, dit de werking zelf van de diensten in het gedrang brengt nu de inventarisatie een essentieel deel uitmaakt in de uitvoering van de opdracht van de overheid om het onroerend erfgoed te beschermen.

Daarenboven is er een adviesplicht van Onroerend Erfgoed in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, zoals meermaals gewijzigd, tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen ,dat specifiek voorziet in een adviesplicht bij conform art. 1,1°g) “aanvragen die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten” (eigen onderlijning)

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004, zoals meermaals gewijzigd o.m. bij Besluit van de Vlaamse Regering van 2 juli 2010, betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voorziet expliciet in bijkomende dossierstukken wanneer de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning alleen strekt tot het slopen van een constructie die opgenomen is in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. (art.8).

De adviesplicht enerzijds en de aard van het vergunde, nl. sloping anderzijds, wat snel en gemakkelijk uitvoerbaar is en onherroepelijk, maakt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging noodzakelijk is om het moeilijk te herstellen ernstig nadeel te verhinderen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij meent dat er in het licht van de overheidstaak waarmee zij is belast, sprake is van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel indien tot onmiddellijke uitvoering van de bestreden beslissing wordt overgegaan. Verzoekende partij verwijst in dit verband herhaaldelijk naar de beleidsnota Erfgoed 2014-2019. Evenwel moet worden vastgesteld dat de aangehaalde citaten uit deze beleidsnota zeer algemeen blijven. Er wordt ondermeer verwezen naar de zogenaamde “erfgoedreflex”, de bijzondere aandacht voor het erfgoed van “De Westhoek” en de nood om “de meeste waardevolle en uitzonderlijke erfgoedwaarden veilig te stellen door ze te beschermen”. De loutere verwijzing naar een aantal algemene citaten kan evenwel niet volstaan om een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel aan te tonen. Minstens dienen deze algemene bepalingen verder worden verfijnd naar het exacte voorwerp van de aanvraag wat in deze niet het geval is.

De loutere vaststelling dat verwerende partij heeft beslist tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van het betrokken pand, impliceert niet dat er in hoofde van verwerende partij geen sprake is van enige “erfgoedreflex”. Integendeel, in de bestreden beslissing wordt net veel aandacht besteed aan de concrete waarde van het pand, dit rekening houdend met alle relevante elementen en de specificiteit van de aanvraag (zijnde het beoogde doel en het ontbreken van een voorlopig of definitief beschermingsbesluit). Voorts wordt in het verzoekschrift ook verwezen naar de noodzaak om “de meeste waardevolle en uitzonderlijke

erfgoedwaarden veilig te stellen door ze te beschermen” maar wordt niet aangetoond dat het betrokken gebouw op heden nog dergelijke bijzondere erfgoedwaarden bezit. In diezelfde optiek is de verwijzing naar het “Erfgoed van de Westhoek” niet voldoende concreet om tot de aanwezigheid van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel te besluiten. Verzoekende partij probeert door middel van een aantal citaten aan te tonen dat haar beleidstaak erin bestaat de facto een sloopverbod na te streven ten aanzien van elk pand dat op enigerlei wijze een bepaalde waarde zou bezitten. Dit strookt evenwel niet met de ter zake geldende wetgeving inzake beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten. De opname van een pand op de inventaris impliceert geenszins een sloopverbod, de vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerde wijze een vergunning afleveren voor de sloop van een geïnventariseerd pand.

Ook het louter feit dat het voorwerp van de aanvraag bestaat uit de sloop van een pand maakt op zich geen moeilijk te herstellen en ernstig nadeel uit. Zelfs niet wanneer het betrokken pand enige architecturale waarde bezit (...).

Verzoekende partij wijst ook op een mogelijke precedentswaarde aangezien de bestreden beslissing een vrijgeleide vormt om elk geïnventariseerd pand te slopen. Dit kan geenszins worden bijgetreden, elke aanvraag dient immers op haar eigen merites te worden beoordeeld. Dit blijkt overigens ook uitdrukkelijk uit de bestreden beslissing:

“Het slopen van een gebouw zonder zicht op de plaatsvervangende nieuwbouw kan gelet op de specifieke aard van de aanvraag worden aanvaard.” (eigen onderlijning)

Tot slot verwijst verzoekende partij ook naar haar adviesplicht die voortspuit uit het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 juni 2009. Het feit dat verzoekende partij in het licht van voornoemd besluit tijdig een advies heeft verleend, kent haar enkel het vereiste belang toe om voorliggend schorsings- en vernietigingsverzoek in te dienen. Het belang van verzoekende partij dient echter te worden onderscheiden van de vereiste inzake het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel. Het louter feit dat de bestreden beslissing ingaat tegen hetgeen in het advies word geformuleerd kan bezwaarlijk volstaan om de aanwezigheid van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel vast te stellen. Daarenboven moet worden onderstreept dat dit advies ook geen bindende kracht heeft. ...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In hoofde van een bestuurlijke overheid, zoals verzoekende partij, kan er slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen (...).

De verzoekende partij poneert dat de inventarisatie van het onroerend erfgoed van groot belang is voor de erfgoedzorg en dat de IBE de basis kan zijn voor een lokaal erfgoedbeleid. De sloop is een onherroepelijke aantasting van de erfgoedwaarde, terwijl het behoud en het bewaken van de erfgoedwaarde voor de toekomst de kernopdracht van de verzoekende partij is.

...

Anderzijds blijft het een vereiste dat de verzoekende partij concreet aantoont dat de sloop in kwestie de uitoefening van haar erfgoedbeleid onmogelijk maakt.

Dit wordt hier geenszins aangetoond. Het gaat in casu om een gebouw die op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed staat en niet beschermd is. Evenmin is er, niettegenstaande het gebouw er sinds +/- 1920 staat en sinds 1982 is opgenomen op de IBE, een aanvang genomen met een beschermingsprocedure. Dit betekent dat, vanuit beleidsmatig oogpunt, wordt geoordeeld dat een juridisch bindend sloopverbod (die vasthangt aan een bescherming als monument) voor dit gebouw niet noodzakelijk is. Met andere woorden, het behoud van het gebouw is niet strikt noodzakelijk. Onder bepaalde voorwaarden kan het gebouw derhalve worden gesloopt. Zoniet, had men minstens de beschermingsprocedure als monument aangevat.

Het valt dan ook niet in te zien dat de sloop van het kwestieuze gebouw de uitoefening van de taak van het Agentschap Onroerend Erfgoed – met name het behoud van het erfgoed naar de toekomst toe – onmogelijk zou maken. Dit wordt ook geenszins onderbouwd door de verzoekende partij. De sloop van het kwestieuze gebouw kan de uitoefening van de taken van de verzoekende partij niet onmogelijk maken. De verzoekende partij zelf heeft immers niet de nodige stappen ondernomen om die sloop onmogelijk te maken.

Er is geen MTHEN in hoofde van de verzoekende partij.

*Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de **vordering af te wijzen**.*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende concreet en precies aangeeft in welke mate de uitoefening van haar overheidstaken en bestuursopdrachten door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verhindert, dan wel in ernstige mate wordt bemoeilijkt. De kerntaak van de verzoekende partij bestaat erin om het bestaande onroerend erfgoed te onderzoeken, inventariseren, beheren, beschermen en informatie over onroerend erfgoed te vergaren. Indien tot de sloop van het kwestieuze gebouw zou worden overgegaan dan wordt de werking van haar diensten dermate in het gedrang gebracht dat zij haar geschetste taken als overheid niet meer naar behoren kan uitoefenen.

De verzoekende partij heeft naar aanleiding van de voorliggende aanvraag een ongunstig advies uitgebracht. Uit deze stukken blijkt dat het gebouw een buitengewoon beeldbepalend gebouw is in een van de hoofdstraten van Nieuwpoort-stad waarvan de erfgoedwaarde nog zeer hoog is nu het pand uit de wederopbouwperiode teruggrijpt naar traditionele bouwstijlen als Brugse neogotiek en neo-Vlaamse renaissance. Verder blijkt dat de gevelopbouw reminiscenties biedt aan de middeleeuwse hospitaalarchitectuur zoals de Sint-Janshospitalen in Damme en Brugge.

De historische waarde van het gebouw lijkt met het oog op de beoordeling van het ingeroepen nadeel voldoende aangetoond. Het feit dat voor het pand nog geen beschermingsprocedure werd opgestart en het 'enkel' is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed doet hieraan geen afbreuk. Elk pand dient immers afzonderlijk en rekening houdend met de concrete inhoud en draagwijdte van de aanvraag op haar erfgoedwaarde te worden beoordeeld.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij, gelet op haar takenpakket ten aanzien van het onroerend erfgoed in Vlaanderen, de ernst van het ingeroepen nadeel voldoende concreet en precies heeft aangetoond.

Het aangevoerde nadeel dat bestaat in de afbraak van het gebouw is uiteraard moeilijk te herstellen, zeker nu de tussenkomende partij op de zitting heeft meegedeeld dat er op dit ogenblik geen zekerheid bestaat over de toekenning van de subsidie voor een vervangend gebouw en dat er geen nieuw gebouw komt indien de subsidies niet worden toegekend.

3.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar enig middel de schending in van artikel 4.3.1, § 2, 1° en 2° VCRO, van artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 5.1.0 en 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 betreffende inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de motiveringsverplichting, van de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij ontwikkelt haar middel als volgt:

“ ...

Ten onrechte heeft de deputatie in de bestreden beslissing geoordeeld dat het belang van het gebouw moet genuanceerd worden omdat het pand enkel is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en er geen beschermingsprocedure is opgestart.

Dit motief is geen deugdelijk motief. In Vlaanderen wachten er immers nog tal van gebouwen en ensembles op een bescherming. In het voorbeeld van Nieuwpoort is er nog geen geografische beschermingsaanpak gebeurd. Het beschermd erfgoed in Nieuwpoortstad beperkt zich momenteel nog tot de klassieke ‘highlights’ (kerk, stadhuis, hal, gerechtsgebouw) en een beschermingsdossier van enkele woningen. Een omvattend beschermingsdossier op geografische basis dient voor Nieuwpoort nog te worden opgemaakt. Daarenboven is een beschermingsaanpak geen eindig proces zoals de deputatie ten onrechte impliceert, o.m. zorgt de evolutie in de tijd voor een veranderende erfgoedvisie, zorgt afstand in de tijd voor een andere appreciatie, zijn de kwalitatieve architecturale realisaties van vandaag de monumenten van morgen.

In de bestreden beslissing laat de deputatie toe een gebouw af te breken dat ontegensprekelijk nog een hoge erfgoedwaarde heeft, wat in het beroepsschrift grondig en duidelijk is aangetoond.

Het is onjuist te stellen, zoals de deputatie doet, dat omdat het gebouw op dit moment het monumentenstatuut (of een andere beschermingsvorm) nog niet heeft, de sloop toegelaten is.

Inhoudelijk wordt immers het argument, dat het gebouw een hoge erfgoedwaarde heeft, niet weerlegd.

Integendeel zelfs, het wordt bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciedienst cultuur.

Daarenboven worden hier twee uitersten gesteld: bescherming als monument enerzijds t.o.v. afbraak anderzijds. Hiertussen zit nog een ruime zone aan mogelijkheden die onder het luik ‘lokaal erfgoedbeleid, stedenbouwkundig beleid en planologie’ vallen waarbij de vastgestelde inventaris als werkinstrument gehanteerd kan worden.

De deputatie schendt de artikelen aangehaald in dit middel omdat het volkomen ten onrechte uit de niet-bescherming van een gebouw afleidt dat het belang van het gebouw sterk moet worden genuanceerd.

De ingeroepen regelgeving geeft echter aan dat met cultuurhistorische, visueel vormelijke elementen, culturele en esthetische elementen rekening moet gehouden worden.

Artikel 4.3.1., § 1 van het VCRO stelt dat een vergunning geweigerd wordt:

...

Artikel 4.3.1., § 2 VCRO luidt:

...

Artikel 1.1.4 VCRO luidt:

...

Het is duidelijk dat deze criteria, en inzonderheid deze waar nog de nadruk wordt op gelegd gelet op de opname in de inventarisatie van het gebouw, in rekening diende gebracht te worden, wat niet werd gedaan.

Het is evident dat zelfs voor niet-beschermd erfgoed de decreetgever geoordeeld heeft dat rekening moet worden gehouden met de verschillende o.a. cultuurhistorische en esthetische aspecten.

Het feit dat het goed is opgenomen in de inventaris en de door Onroerend Erfgoed in het beroepschrift aangehaalde waarden die specifiek voor het goed in kwestie worden aangehaald gekend zijn door de deputatie, maakt het motief dat de deputatie aanhaalt om toch de sloop toe te kennen, en dit gesteund zijnde op het feit dat het niet om een beschermd monument gaat, als een ondeugdelijk motief.

2.

Ten onrechte heeft de deputatie tevens de goedkeuring gegeven in de bestreden beslissing aan een sloop van het pand in kwestie met het creëren van een voorlopige groene ruimte zonder dat er een aanvraag tot nieuwbouw is ingediend terwijl het project van nieuwbouw in het vooruitzicht is gesteld.

Deze beslissing, door het loskoppelen van sloop enerzijds en toekomstige nieuwbouw anderzijds, laat niet toe om een afweging te maken tussen enerzijds de erfgoedwaarde van het bestaande gebouw en de architecturale kwaliteit van het nieuwe schoolgebouw.

Net anders dan dat de beslissende overheid heeft geoordeeld, brengt deze splitsing op korte termijn overigens mee dat op dit ogenblik bij de beoordeling van de sloop – en enkel de sloop – de erfgoedwaarde van het huidige gebouw veel zwaarder doorweegt dan een niet nader gespecificeerde inrichting als groene ruimte (cf. standpunt Onroerend Erfgoed + standpunt provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en dienst cultuur).

Precies omdat bij deze splitsing de erfgoedwaarde niet kan worden afgewogen t.o.v. de kwaliteit van de voorgestelde nieuwbouw, dient ze in voorliggend geval afgewogen te worden tegen de niet nader gespecificeerde inrichting als groene ruimte en is dit een argument temeer om redelijkerwijze de sloop niet toe te staan. Er kan inderdaad redelijkerwijze niet worden ingezien hoe thans zonder dat men een afweging kan maken

t.a.v. de later in te dienen bouwaanvraag m.b.t. de schooluitbreiding, de erfgoedwaarde van het goed volledig teniet wordt gedaan.

3.

Eveneens ten onrechte heeft de deputatie gesteld dat de problemen inzake de bouwfysische toestand die het gebouw daarvan in het gedrang brengen, een halt hadden kunnen worden toegeroepen door de opstart van een beschermingsprocedure.

Ook dit motief is niet deugdelijk en kan de bestreden beslissing niet schragen.

Een eigenaar dient immers zijn gebouw te beheren als een goede huisvader. Bouwfysische problemen hadden perfect kunnen voorkomen worden door tijdig in te grijpen en door regelmatig onderhoud- en instandhoudingwerken uit te voeren waar nodig.

Stellen dat de slechte bouwfysische toestand enkel kon verholpen worden door de opstart van een beschermingsprocedure is in feite en in rechte onjuist.

De slechte bouwfysische toestand van het gebouw is zuiver te wijten aan het gebrek aan onderhoud/instandhoudingwerken/structurele werken, vanuit de school of scholengroep zelf.

Het is vreemd dat een school met deze slechte bouwfysische toestand dit als argument naar voren brengt gezien ze er zelf de oorzaak van is.

Onroerend Erfgoed ziet dit daarom eerder als een argument tegen de sloop. Bewuste leegstand en verwaarlozing zou op deze manier sloop legitimeren, wat ongewenste precedentes schept en de deur open zet voor intentionele verwaarlozing met het oog op sloop.

Het argument dat de bouwfysische toestand en de (on)mogelijkheid tot verbouwing en herbestemming onvoldoende werden aangetoond, blijft geldig.

4.

In de bestreden beslissing gaat de deputatie in tegen het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, waarin gesteld wordt dat de argumenten van Onroerend Erfgoed niet weerlegd worden in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en dat er onvoldoende motivatie is voor sloop en dat het onaanvaardbaar is de sloop los te koppelen van de nieuwbouw.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar trad ook het advies van de provinciale dienst cultuur bij die de hoge erfgoedwaarde van de toneelzaal onderschreef en het beschouwt als één van de belangrijkste voorbeelden van wederopbouwarchitectuur binnen Nieuwpoort.

Wanneer de beslissende overheid afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dient op afdoende wijze gemotiveerd te worden waarom afgeweken wordt van het verslag.

De beslissende overheid doet dat echter niet. Zo wordt voor wat de loskoppeling van sloop en de aanvraag voor een nieuwbouwproject enkel gesteld dat de deputatie niet dat standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar kan bijtreden en wordt het

motief, in de mate het gegeven wordt, gezocht in het feit dat het hier zou gaan om een aanvraag van een langere periode waarbij de nodige subsidies een belangrijke rol spelen.

De deputatie stelt dan in de bestreden beslissing dat het slopen van het gebouw zonder zicht op de plaatsvervangende nieuwbouw gelet op de specifieke aard van de aanvraag dan ook aanvaard kan worden.

Dit is een ondeugdelijk motief dat zelfs blijkt geeft van de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing.

Immers, wanneer het zo is dat plaatsvervangende nieuwbouw zal worden voorzien – wat in voorliggend geval de aanvaarde hypothese is – en deze nieuwbouw, gelet op de bijzondere aard van het gebouw en de techniek van subsidie, een hele tijd op zich zou laten wachten, dan kan dit motief enkel een reden zijn om precies nu geen sloop toe te kennen los van die mogelijke langdurige aanvraag.

Immers, hoe complexer de aanvraag en hoe meer afhankelijk van beslissingen inzake bvb. subsidiëring, hoe onzekerder de realisatie van dat project lijkt.

In die gedachtegang past enkel de actuele enkele aanvraag van sloop niet toe te kennen en daarmee te wachten tot ook over de aanvraag een aanvraagdossier wordt ingediend.

Geen enkele overheid zou in dezelfde omstandigheden precies die gevolgtrekking maken die de beslissende overheid in de bestreden beslissing maakt uit dit motief dat de aanvraag slechts later en na een complexere beslissingsprocedure zal worden aangevat.

Er valt ook niet redelijkerwijze in te zien waarom de sloop dan wel nu actueel en afzonderlijk zou moeten toegekend worden.

Immers stelt de beslissende overheid zelf dat na de sloop en in afwachting van het starten van de werken, het terrein zal ingevuld worden als speelterrein om te motiveren dat het geen visueel onaantrekkelijk braakliggend perceel zal worden, maar wel een perceel ingericht als bruikbare groene ruimte, wat van belang zou zijn gelet op de ligging van het perceel.

Klaarblijkelijk is de beslissende overheid dan van oordeel dat het belang niet deze groene ruimte is, maar wel het kwalitatief karakter van de vervangende nieuwbouw, waar inderdaad volgens de beslissende overheid de nodige aandacht zal moeten aan besteed worden.

Ten onrechte wordt daar wel aan toegevoegd dat dit dan het voorwerp zal uitmaken van de beoordeling van de uiteindelijke stedenbouwkundige aanvraag om dan in de thans bestreden beslissing een sloopvergunning te verlenen.

Die gedachtegang is onjuist en alleszins kennelijk onredelijk.

Anders dan wat de beslissende overheid heeft gesteld, zou precies deze latere aanvraag waarvan de deputatie zelf stelt dat aandacht zal moeten worden besteed aan het kwalitatief karakter van de vervangende nieuwbouw, mee moeten begrepen worden in de beoordeling van de huidige sloopaanvraag.

*Dan zal de afweging kunnen worden gemaakt tussen enerzijds het behoud van de erfgoedwaarde en de aanvraag van de nieuwbouw met specifieke aandacht voor de mogelijke herbestemming van het waardevol pand.
...*

2.

De tussenkomenende partij ontwikkelt haar verweer als volgt:

“ ...

De visie van de verzoekende partij is niet correct.

1. *Uitgangspunten*

De formele motiveringsplicht houdt in dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moet vermelden en dat zij afdoende moeten zijn (...). De materiële motiveringsplicht houdt in dat de overwegingen die tot de beslissing leiden uit het dossier moeten blijken.

Overeenkomstig vaste rechtspraak zal uw Raad dienen na te gaan of de verwerende partij op basis van in rechte en in feite juiste gegevens, binnen de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid, tot haar besluit is kunnen komen en of deze beoordeling verantwoord en op een afdoende manier is gemotiveerd. De beoordeling van uw Raad is derhalve beperkt tot een marginale toetsing (...).

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1 VCRO, overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad dat uit de bestreden beslissing dient te blijken dat de Verwerende Partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De tussenkomenende partij meent 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 kennelijk onredelijke beslissing.

2. *Motivering van de deputatie is redelijk en draagkrachtig*

In essentie meent de verzoekende partij dat de motivering van de deputatie niet draagkrachtig en onjuist is. In eerste instantie zou het feit dat het gebouw enkel is opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en niet beschermd is, de sloop niet kunnen verantwoorden. Verder zou het niet aanvaardbaar zijn de sloop van het kwetsieuze gebouw toe te staan zonder de afweging te kunnen maken met de waarde van de vervangende nieuwbouw.

Deze visie is niet correct en gaat uit van een onvolledige lezing van de beslissing van de deputatie.

- *Gebouw is opgenomen op de IBE, maar niet beschermd*

Het is niet correct dat de deputatie de sloop van het gebouw aanvaardbaar acht, louter vanuit het gegeven dat het gebouw enkel op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed is opgenomen en niet het statuut van een beschermd monument heeft. Het is slechts één

van de elementen, die in de motivering van de deputatie wordt vermeld. Naast dit argument wijst de deputatie evenzeer op de slechte bouwfysische toestand van het gebouw én op het probleem van de lange wachttijden van goedkeuring van subsidiedossiers voor de vervangende nieuwbouw met de ermee gepaard gaande problemen van verdere verloedering van het gebouw én op het feit dat wel degelijk aandacht zal moeten worden besteed aan de kwaliteit van de nieuwbouw.

Bovendien is het argument, op zichzelf beschouwd, evenmin foutief. Het is wel degelijk correct dat het gebouw op vandaag enkel is opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en niet als beschermd monument is geklasseerd, hetgeen minstens met zich meebrengt dat het beschermingsregime minder streng is (met name dat er een sloopverbod geldt). Evenmin is fout om daaruit af te leiden dat het “erfgoedkundig” belang van het gebouw noodzakelijkerwijs minder groot moet zijn dan gebouwen, die momenteel wel al het statuut van een beschermd monument hebben.

Nochtans moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij in wezen het af te breken gebouw beschouwt als een beschermd gebouw door er de facto een sloopverbod voor “uit te spreken”. Dit is niet ernstig. Er werd zelfs nog geen aanvang genomen met de beschermingsprocedure, niettegenstaande het gebouw reeds dateert van +/- 1920 en reeds sinds 1982 is opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

In dat opzicht is de argumentatie van de deputatie dat het gebouw niet beschermd is (en er zelfs nog geen aanvang werd genomen met een beschermingsprocedure) en derhalve niet dezelfde waarde heeft als een beschermd gebouw, niet onredelijk en niet onjuist.

- Motivering is ruimer dan de kwestie van de niet-bescherming

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 op de volgende elementen:

- Het gebouw is enkel opgenomen op de IBE, maar niet geklasseerd als monument
- De slechte bouwfysische toestand van het gebouw (instortingsgevaar, vochtproblemen, schimmelgroei, verzakkingen, etc.)
- Loskoppeling van slopingsaanvraag met bouwaanvraag nieuwbouw is in casu wel verantwoord/noodzakelijk, gelet op de lange duur van subsidie-aanvragen voor schoolgebouwen.

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

Zo werd hierboven al aangetoond dat het wel degelijk correct is dat er een verschil bestaat tussen een gebouw op de IBE en een geklasseerd gebouw. Het feit dat de deputatie dit vermeldt als onderdeel van haar motivering voor de sloop, is niet fout.

Verder is de bouwfysische toestand van het gebouw wel degelijk slecht. De visie van de verzoekende partij dat die toestand enkel kan worden toegeschreven aan het gebrekkig onderhoud door de tussenkomende partij is niet ernstig en wars van enige realiteit.

Punt is dat de tussenkomende partij – zoals reeds vermeld – het gebouw niet kon gebruiken binnen het schoolcomplex en het gebouw derhalve jarenlang leeg heeft gestaan. Dit heeft logischerwijs tot gevolg gehad dat de toestand van het gebouw zeer

sterk achteruit is gegaan. De tussenkomen de partij heeft evenwel altijd het nodige gedaan om “bewarende” maatregelen te nemen (jaarlijkse kleine herstellingen, zoals bijv. het opnieuw leggen van afgewaaide dakpannen, herstelling van dakgoten, etc.). Dit is nu net de reden dat de slopingsaanvraag werd ingediend: de jaarlijks terugkerende (en telkens groter wordende) kosten om bewarende maatregelen te nemen, terwijl het gebouw in zijn huidige vorm redelijkerwijs niet zal kunnen worden ingepast in het scholencomplex.

Dit is de kern van het probleem in dit dossier: het gebouw bevindt zich – door het jarenlang ongebruik – in een slechte bouwfysische toestand, hetgeen met zich meebrengt dat er oplopende kosten zijn voor het bewaren ervan. Nochtans zijn voor deze kosten geen mogelijke subsidies vanuit de Vlaamse overheid, nu er (momenteel en redelijkerwijs ook in de toekomst) geen “school-“functie kan worden gegeven aan het gebouw.

Het argument van de slechte bouwfysische toestand van het gebouw is, rekening houdend met de realiteit van dit dossier, derhalve niet onredelijk, zodat de deputatie dit terecht aanhaalde in haar motivering.

Idem dito aangaande de loskoppeling van de slopingsaanvraag van de aanvraag tot nieuwbouw (uitbreiding scholencomplex). De verzoekende partij en de PSA menen dat die zaken niet van elkaar kunnen worden losgekoppeld, nu er op die manier geen afweging mogelijk is tussen het bestaande gebouw en hetgeen in de plaats zou komen.

Ook dit standpunt gaat volledig voorbij aan de realiteit van dit dossier, met name dat in de huidige actualiteit rekening moet worden gehouden met een behandelingsduur van een subsidiedossier voor schoolgebouwen van ongeveer 12 tot 15 jaar (de zgn. AGION-dossiers). Dit betekent dat, indien momenteel een bouwaanvraag zou worden ingediend die zou leiden tot een stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouw, deze vergunning al lang zou zijn vervallen vooraleer er ooit (financieel) groen licht komt. Het is derhalve eenvoudig onmogelijk om beide zaken samen te doen, rekening houdend met de slechte bouwfysische toestand van het gebouw (en de oplopende kosten voor het in stand houden ervan). Dit heeft de deputatie dan ook in haar motivering vermeld en is niet fout, wel degelijk draagkrachtig en allerm minst onredelijk.

Bovendien is het niet correct dat de vergunningverlenende overheid geen afweging zou kunnen maken tussen de sloop van het bestaande gebouw en wat er in de plaats zou komen. Na sloping van het gebouw zou het terrein immers als een kwalitatief, groen speelterrein (met bomen) worden ingericht. Ook die inrichting heeft, in het stadscentrum van Nieuwpoort en in het midden van het scholencomplex, wel degelijk een voldoende kwalitatieve waarde. Beide zaken kunnen dus wel degelijk tegenover elkaar worden afgewogen, hetgeen de deputatie (en voorafgaand het college van burgemeester en schepenen) ook heeft gedaan:

...

De deputatie heeft derhalve wel degelijk op een afdoende en correcte manier gemotiveerd waarom in casu de slopingsaanvraag los van de bouwaanvraag voor een nieuwbouw kon worden beoordeeld.

Slotsom is dan ook dat de motivering van de deputatie in zijn globaliteit, in tegenstelling tot de visie van de verzoekende partij, afdoende, pertinent en voldoende draagkrachtig is.

3. Motivering beantwoordt het ongunstig advies van de PSA

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.

...

5. Besluit

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.

Het is duidelijk dat de verzoekende partij het niet eens is met de inhoudelijke visie van de deputatie, maar dit is ontegensprekelijk een opportuiniteitskwestie, waaromtrent uw Raad zich niet kan uitspreken. In geen geval is de bestreden beslissing kennelijk onredelijk, nu de deputatie correcte en redelijk verantwoorde motieven heeft aangevoerd die de bestreden beslissing schragen.

De bestreden beslissing bevat aldus voldoende concrete gegevens als afdoende verantwoording van de algemene conclusie dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

..."

3.

De verwerende partij heeft in haar nota betreffende de vordering tot schorsing geen repliek geformuleerd ten aanzien van het enig middel van de verzoekende partij en lijkt de ernst ervan dan ook niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij heeft overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO een verplicht in te winnen ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag en heeft hierbij gewezen op het naar eigen zeggen buitengewoon beeldbepalend karakter van het gebouw in één van de hoofdstraten van Nieuwpoort-stad, het belang van het pand als voorbeeld van de wederopbouwarchitectuur en het

teruggrijpen bij het gebouw naar traditionele bouwstijlen als Brugse neogotiek en neo-Vlaamse renaissance om te oordelen dat het pand een bijzondere intrinsieke erfgoedwaarde heeft.

Verder heeft de verzoekende partij in dit advies er op gewezen dat, gelet op de intenties van de tussenkomende partij om de school uit te breiden in een nieuwbouwproject op de plaats van de te slopen toneelzaal, in haar ogen geen poging wordt gedaan om een meerwaarde te bereiken door integratie van het huidige waardevolle gebouwenbestand in een kwalitatieve nieuwbouw.

Wat dat laatste betreft, wijst de verzoekende partij er in haar advies op dat bij de toekomstige schooluitbreiding rekening moet worden gehouden met het behoud en hergebruik van de waardevolle historische bebouwing.

2.

Vooreerst dient de Raad er op te wijzen 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 Raad dient ambtshalve na te gaan of de verwerende partij de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd. 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 op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling over de eisen van het in stand houden van het waardevolle karakter van een toneelzaal vanuit de wederopbouwarchitectuur over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name, zoals eerder gesteld, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met betrekking tot de erfgoedwaarde van het pand het volgende overweegt:

“ ...

De deputatie stelt evenwel vast dat ondanks de waarde die het gebouw toegemeten krijgt door Onroerend Erfgoed, het betrokken pand enkel is opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Indien de waarde van het pand zo groot is als wordt voorgehouden door beroeper, kan worden verwacht dat de nodige stappen werden/worden ondernomen om het gebouw het statuut van voorlopig en later ook definitief beschermd gebouw toe te kennen. Dergelijke stappen werden evenwel niet ondernomen waardoor het belang van het gebouw sterk moet worden genuanceerd.

Daarnaast moet worden vastgesteld dat het gebouw niet in optimale bouwfysische toestand verkeert. Op het eerste zicht mogen er dan wel geen structurele problemen zijn

waardoor het gebouw op elk moment kan instorten, de jarenlange leegstand en het gebrek aan onderhoud hebben vochtproblemen in de muren, schimmelgroei, verzakkingen van de vloeren, ed. met zich meegebracht. Dit blijkt ook uit het verslag van de erfgoedconsulent die de site heeft bezocht. Opnieuw dient te worden vastgesteld dat de problemen inzake de bouwfysische toestand van het gebouw die het behoud ervan in het gedrang brengen, een halt konden/kunne worden toegeroepen door het opstarten van beschermingsprocedure. Dit is evenwel niet het geval.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt ook vast dat een aanvraag tot sloop van een gebouw niet kan worden losgekoppeld van de aanvraag voor een nieuwbouwproject. Dit geldt des te omdat het een geïnventariseerd gebouw op een beeldbepalende locatie betreft en gezien de omgeving de kwaliteit van een mogelijke nieuwbouw zeer belangrijk zal zijn. De deputatie kan dit standpunt niet bijtreden.

Zoals ook op de hoorzitting werd herhaald heeft de aanvrager wel degelijk een visie voor de site namelijk de uitbreiding van het schoolgebouw. In tegenstelling tot gewone bouwprojecten dienen dergelijke aanvragen een langere procedure te doorlopen en speelt het bekomen van de nodige subsidies een belangrijke rol, hiervoor worden concrete stappen ondernomen. Het slopen van een gebouw zonder zicht op de plaatsvervangende nieuwbouw kan gelet op de specifieke aard van de aanvraag dan ook worden aanvaard. Bovendien zal het terrein na de sloop en in afwachting van het starten van de werken worden ingevuld als een speelterrein. Er zal dus geen sprake zijn van een visueel onaantrekkelijk braakliggend perceel maar wel het perceel worden ingericht als een bruikbare groene ruimte, dit is van belang gelet op de ligging van het perceel. Er zal inderdaad de nodige aandacht moeten worden besteed aan het kwalitatief karakter van de vervangende nieuwbouw maar dit zal het voorwerp uitmaken van de beoordeling van de uiteindelijke stedenbouwkundige aanvraag.

...

4.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van de (materiële) motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de sloop van de betrokken toneelzaal in wederopbouwarchitectuur wenselijk is en dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met het verplicht in te winnen negatieve advies van de verzoekende partij.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het negatieve advies van de verzoekende partij opneemt in haar bestreden beslissing maar dat zij geenszins motiveert waarom aan de bijzondere erfgoedwaarde van het betrokken gebouw kan worden voorbijgegaan. De verwerende partij kan zich niet beperken tot de overweging dat nooit een beschermingsprocedure werd opgestart en dat hierin tevens de oorzaak van de (slechte) bouwfysische toestand moet worden gevonden die naar haar oordeel niet aan de tussenkomen partij kan worden verweten.

Hetzelfde geldt voor de overweging dat de kwaliteit van het huidige pand los kan worden gezien van de kwaliteit van een toekomstig nieuw pand, om vervolgens te oordelen dat de toneelzaal in wederopbouwarchitectuur niet over de voldoende erfgoedwaarde beschikt om de sloop ervan tegen te gaan. 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 verzoekende partij heeft een omstandig en uitgebreid gemotiveerd negatief advies uitgebracht waarbij aan de hand van verschillende elementen wordt besloten dat de toneelzaal een bijzondere erfgoedwaarde heeft. Dit advies werd nog uitgebreider en tot in detail uitgewerkt in het beroepschrift dat de verzoekende partij indiende bij de verwerende partij. De in de bestreden beslissing gehanteerde motieven kunnen in redelijkheid niet volstaan om zonder meer voorbij te gaan aan het advies van de verzoekende partij en het erfgoedkundig karakter van de toneelzaal waarvan de afbraak beoogd wordt.

5.

Het enig middel lijkt op het eerste zicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw SINT-BERNARDUSCOLLEGE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad West-Vlaanderen van 29 november 2012 waarbij het beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort van 30 juli 2012 wordt verworpen en aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een toneelzaal gelegen te 8620 Nieuwpoort, Willem De Roolaan 67 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0759P.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER