

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 190.581 van 17 februari 2009
in de zaak A. 189.947/X-13.917.**

In zake : de stad GENT

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

de n.v. ORBIS,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat de stad Gent op 8 oktober 2008 heeft ingediend, en waarin de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring wordt gevorderd van het besluit van 14 augustus 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan de n.v. ORBIS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van fabrieksgebouwen en verhardingen op een perceel gelegen te Gent, Kolveniersgang - Meelstraat - Sint-Antoniuskaai, kadastraal bekend sectie A, nr. 34/t;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH, op grond van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 19 december 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 januari 2009;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. VERBRUGGHE, die loco advocaat S. KEMPINAIRE verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat Y. FRANÇOIS, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 27 oktober 2008 heeft de n.v. ORBIS gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Feiten

2.1. Op 28 maart 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. ORBIS bij het stadsbestuur van Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van fabrieksgebouwen en bestaande verharding op een perceel gelegen te Gent, Kolveniersgang-Meetstraat- Sint-Antoniuskaai, kadastraal bekend sectie A, nr. 34/t.

Krachtens de bestemmingsvoorschriften van het bij het koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is het perceel gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het bij het ministerieel besluit van 4 augustus 1989 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg “Binnenstad - deel Tolhuis”, nr. 117.

2.2. Op 15 mei 2008 adviseert de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag ongunstig:

“De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening omwille van volgende redenen:

1. De dienst monumentenzorg heeft de site met industriële gebouwen die behoren tot de gebouwen van de voormalige verffabriek bezocht in het kader

van een herbestemming van de site. Hierbij werden enkele bouwrichtlijnen meegedeeld, waarbij steeds als primordiale voorwaarde het behoud en hergebruik van het rechthoekige Manchestergebouw werd gesteld.

Dit gebouw heeft een sterke industrieel-archeologische waarde die aansluit bij de omgeving die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van verschillende industriële gebouwen die beschermd werden als monument en getuigen van het industriële verleden van deze buurt.

2. Principieel kan er geen slopingsvergunning worden gegeven zonder de onmiddellijke verbondenheid met een concreet nieuwbouwproject. Het slopen van de gebouwen op een dergelijke beeldbepalende site, zonder garantie op een direct hierop aansluitend kwalitatief nieuwbouwproject is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. De vrees is gegrond dat de site nog een lange periode braak blijft liggen, wat een minwaarde betekent voor de leef- en beeldkwaliteit van deze omgeving.

De sloop dient een integrerend deel uit te maken van een kwalitatief nieuwbouwproject met een hoge architecturale waarde en met de integratie van het bestaande Manchestergebouw.

Een hernieuwde stedenbouwkundige aanvraag, met een visie op de nieuwe stedelijke ontwikkeling op deze plek dient vooraf worden besproken met de betrokken stadsdiensten”.

2.3. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent maakt de hiervoor geciteerde motivering tot de zijne en weigert bij besluit van 22 mei 2008 de vergunning.

2.4. Op 10 juni 2008 tekent de n.v. ORBIS tegen voornoemd weigeringsbesluit beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

2.5. In het technisch verslag en het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 18 juli 2008 wordt voorgesteld de vergunning te weigeren op volgende gronden:

“De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de slooping van alle gebouwen van een (voormalige) verffabriek, met als doel plaats te maken voor de oprichting van een nieuw woongebied in continuïteit met het woonproject aan de overzijde van de Kolveniersgang. De fabriek staat volgens het bestemmingsplan van het bijzonder plan van aanleg in een ‘zone voor niet hinderlijke bedrijven’, uit de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg blijkt dat in deze zone zowat alle mogelijke bestemmingen (wonen, handel, kantoren en diensten, horeca, ...) toegelaten zijn, vanuit dit oogpunt zijn geen ernstige moeilijkheden te verwachten m.b.t. het gewenste project.

De stad Gent heeft als standpunt ingenomen dat er principieel geen slopingsvergunning kan worden verleend zonder de onmiddellijke verbondenheid met een concreet nieuwbouwproject waarin bovendien het rechthoekige Manchestergebouw behouden en geïntegreerd wordt.

Het betrokken gebouw heeft een sterke industrieel-archeologische waarde, is zeer beeldbepalend in de omgeving, verkeert duidelijk nog in een goede staat

en lijkt uitermate geschikt voor een inrichting tot woonentiteiten van het type loft. De fabriek is rondom omgeven door eengezinswoningen en appartementen, zodat het voor de leef- en beeldkwaliteit van deze omgeving aangewezen is dat een (gedeeltelijke) afbraak van de fabriek onmiddellijk wordt opgevolgd door een kwalitatief nieuwbouwproject.

Het hiervoor aangehaalde principe van het college van burgemeester en schepenen dat er principieel geen slopingsvergunning kan worden verleend zonder de onmiddellijke verbondenheid met een concreet nieuwbouwproject is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het algemeen steeds te hanteren en hier in het bijzonder is het verlaten van dit principe niet aan de orde”.

2.6. Bij besluit van 14 augustus 2008 geeft de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen de sloopvergunning af. Dit is het bestreden besluit waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de sloping van alle gebouwen van een (voormalige) verffabriek, met als doel plaats te maken voor de oprichting van een nieuw woongeheel in continuïteit met het woonproject aan de overzijde van de Kolveniersgang. De fabriek staat volgens het bestemmingsplan van het bijzonder plan van aanleg in een ‘zone voor niet hinderlijke bedrijven’, uit de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg blijkt dat in deze zone zowat alle mogelijke bestemmingen (wonen, handel, kantoren en diensten, horeca, ...) toegelaten zijn, vanuit dit oogpunt zijn geen ernstige moeilijkheden te verwachten m.b.t. het gewenste project.

De stad Gent heeft als standpunt ingenomen dat er principieel geen slopingsvergunning kan worden verleend zonder de onmiddellijke verbondenheid met een concreet nieuwbouwproject waarin bovendien het rechthoekige Manchestergebouw behouden en geïntegreerd wordt.

Hoewel het betrokken gebouw een industrieel-archeologische waarde heeft, en beeldbepalend is in de omgeving, is het niet beschermd en zijn er geen initiatieven in die richting. Daarenboven zijn er geen bezwaren van de cel onroerend erfgoed tegen de sloop zodat er geen draagkrachtige argumenten zijn in het voordeel van het behoud van dit gebouw.

De fabriek is rondom omgeven door eengezinswoningen en appartementen, zodat het voor de leef- en beeldkwaliteit van deze omgeving aangewezen is dat een (gedeeltelijke) afbraak van de fabriek onmiddellijk wordt opgevolgd door een kwalitatief nieuwbouwproject.

De aanvrager toonde tijdens de hoorzitting aan dat een nieuwbouwproject al ter tafel ligt voor onderhavige site.
(...)”.

3. Ten gronde

3.1. Een eerste middel put de verzoekende partij uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en de schending van de materiële en formele motiveringsplicht en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij wijst erop dat een slopingsvergunning wordt verleend voor het zogenaamde Manchestergebouw gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, waarin de aanvragen onderzocht moeten worden vanuit het oogpunt van “de wenselijkheid van het behoud”. De verzoekende partij betoogt dat de motivering van het bestreden besluit tegenstrijdig, niet afdoende en niet in overeenstemming met de feitelijke gegevens is, onder meer door met betrekking tot het voornoemde gebouw te overwegen, enerzijds, dat het “een industrieel-archeologische waarde heeft en beeldbepalend is in de omgeving” en, anderzijds, dat “er geen draagkrachtige argumenten zijn in het voordeel van het behoud van dit gebouw”.

In het auditorsverslag wordt geoordeeld dat dit middel gegrond is en dat de zaak slechts korte debatten behoeft met toepassing van artikel 93 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.2. Met een brief van 22 januari 2009 deelt de tussenkomende partij mee dat zij verzaakt aan de bestreden vergunning en “evenzeer aan de aanvraag die aanleiding heeft gegeven tot de betwiste vergunning”. Daaraan wordt toegevoegd dat de tussenkomende partij “er zich niet tegen verzet dat de vergunning in kwestie ten behoeve van de rechtszekerheid uit het rechtsverkeer verwijderd zou worden door de nietigverklaring door de Raad van State”.

De verwerende partij heeft na het auditorsverslag geen verweer meer gevoerd en zij verschijnt niet ter terechtzitting.

3.3. In de gegeven omstandigheden past het voor de duidelijkheid in het rechtsverkeer dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt vernietigd.

4. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging is een accessorium van het beroep tot nietigverklaring. De nietigverklaring van het bestreden besluit impliceert dat de vordering tot schorsing zonder voorwerp is geworden en derhalve moet worden verworpen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. ORBIS wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 14 augustus 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij aan de n.v. ORBIS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van fabrieksgebouwen en verhardingen op een perceel gelegen te Gent, Kolveniersgang - Meelstraat - Sint-Antoniuskaai, kadastraal bekend sectie A, nr. 34/t.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 4.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 175 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeventien februari 2009, door :

de H. J. CLEMENT,
Mevr. S. DE CLERCQ,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

J. CLEMENT.