

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 215.938 van 24 oktober 2011
in de zaak A. 196.077/X-14.542.**

In zake : de n.v. VERHAEGHE ALGEMENE BOUWONDERNEMING
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Bert Roelandts en Pieter-Jan Defoort
 kantoor houdend te 9000 GENT
 Kasteellaan 141
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Yves François
 kantoor houdend te 8790 WAREGEM
 Eertbruggestraat 10
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 1 april 2010, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 16 februari 2010 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport houdende, eensdeels, de inwilliging van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen het besluit van 7 mei 2009 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen en, anderdeels, de afgifte van de gedeeltelijke vergunning voor het slopen van gebouwen en het bouwrijp maken van een terrein te Zedelgem, Heidelbergstraat 2-4, kadastraal bekend sectie B, nrs. 1/L/2, 1/N/2, 1/P/2, 2/M, 3/T/2, 3/R/2 en 4/B en de weigering van de vergunning voor het slopen van de directeurswoning en het atelier dat in de woning is geïntegreerd te Zedelgem, Heidelbergstraat 2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 september 2011.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Charlotte Ponchaut, die loco advocaten Bert Roelandts en Pieter-Jan Defoort verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Yves François, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 9 juli 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoekende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem de stedenbouwkundige vergunning “voor het slopen van alle

gebouwen en het bouwrijp maken van het terrein” te Zedelgem aan de Heidelbergstraat 2-4.

4. Dit terrein is overeenkomstig het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, noch binnen de omschrijving van een vergunde verkaveling.

5. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem neemt geen beslissing binnen de wettelijk voorgeschreven termijn.

6. De verzoekende partij tekent op 1 december 2008 tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem administratief beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

Op 14 april 2009 vindt een hoorzitting plaats.

7. Op 7 mei 2009 willigt de deputatie het beroep van de aanvrager in en wordt de vergunning verleend. Dit besluit is als volgt gemotiveerd:

“3. Inhoudelijke bespreking

a. Juridische grondslag en beoordeling

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Loppem, te Zedelgem, op de hoek van de Heidelbergstraat en de Autobaan. Het betreft een perceel waar momenteel de bouwonderneming Verhaeghe gevestigd is, (Heidelbergstraat nr. 2), en eveneens een verlaten woning voorkomt waar de familie vroeger woonde (Heidelbergstraat nr. 4) alsook een tweede woning (Autobaan 1). Er komen eveneens (een) aantal bedrijfsgebouwen van de aanvrager voor.

De locatie is specifiek, dichtbij het centrum van Loppem, langsheen de spoorweg, en op een belangrijk kruispunt, met de Autobaan die leidt naar het Chartreusegebied, waar zoals geweten een ontwikkeling vooropgesteld wordt met kantoren en recreatie, meer bepaald het stadion van Club Brugge. (zie ook het voorstel van afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge)

De site is momenteel aan een sanering toe, al bevindt zich op het terrein een merkwaardige woning, in de Heidelbergstraat nr. 4 met name. Deze wordt verder geëvalueerd bij de beoordeling van de ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft op heden enkel sloping. Het ontwerp voorziet in het slopen van alle gebouwen, waardoor het terrein bouwrijp gemaakt kan worden. Het betreft dus het slopen van de bovenvermelde gebouwen, meer bepaald twee woningen en een aantal bedrijfsgebouwen, zoals te zien op het slopsplan.

De historiek van dit dossier bestaat uit een verkavelingsvergunning dd. 30.06.98. Het betrof evenwel slechts een deel van huidige percelen, de woning in de Heidelbergstraat nr. 4 viel er bijvoorbeeld buiten. Van deze vergunning werd geen gebruik gemaakt.

Voorliggend beroep is het gevolg van het verstrijken van de beslissingstermijn binnen dewelke het schepencollege een beslissing had moeten nemen. De aanvraag werd ingediend op 9 juli 2007.

Op 22 maart 2005 deed de GECORO van Zedelgem reeds een reeks uitspraken betreffende een concreet voorstel voor een appartementsgebouw. Ter hoorzitting werd een mogelijk woonproject voorgelegd.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

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. Dit is in deze het geval, het voorliggend project voorziet enkel sloop.

Opgemerkt kan wel worden dat het terrein gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied. Tevens is het achterste deel van het terrein gelegen in agrarisch gebied.

Met deze gegevens kan rekening gehouden worden indien ooit een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd wordt.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan voor het grootste deel gelegen is in een woongebied, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

b. Beoordeling van de ruimtelijke ordening

Een plaatsbezoek werd uitgevoerd op 3 april 2008.

De aanvrager zal eerstdaags de bedrijfsgebouwen verlaten om zich te vestigen op een ander adres te Brugge. De gebouwen zijn niet dienstig voor een andere onderneming en zullen aldus komen leeg te staan. Leegstaande bedrijfsgebouwen werken het onveiligheidsgevoel en de verloedering van de onmiddellijke omgeving in de hand. Bovendien kan met beroeper gesteld worden dat leegstaande gebouwen aanleiding geven tot problemen inzake volksgezondheid en hygiëne (allerlei ongedierte), vandalisme en andere overlast. Het is aldus vanuit het algemene belang aangewezen dat de leegstaande bedrijfsgebouwen zo snel mogelijk worden gesloopt. Het is bovendien niet onredelijk om te stellen dat de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen in de bestaande woonomgeving niet aan te moedigen is, maar dat een woonproject op deze locatie te verkiezen is. Het aantrekken

van een nieuw bedrijf is vanuit de principes van goede plaatselijke ordening bijgevolg geen alternatief dat is te verkiezen.

Het slopen van de bedrijfsgebouwen is aldus zowel vanuit het algemeen belang als vanuit het private belang van de aanvrager te verantwoorden.

De woningen die zullen gesloopt worden voldoen niet meer aan het hedendaagse wooncomfort. Om die reden staan ze reeds enige tijd leeg en beginnen ze tekenen van verval te vertonen.

Het pand in de Heidelbergstraat nr. 4 vormt momenteel enige meerwaarde in de omgeving. Het werd gebouwd in een historiserende neostijl, met trapgevels en natuursteen. Het betreft een regionalistische architectuur, vermoedelijk rond de eeuwwisseling. De woning is echter geen monument, en is evenmin opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het is dus een afweging van de goede ruimtelijke ordening die speelt, waarbij een aantal elementen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Hierbij moet worden vastgesteld dat de woning weliswaar een beter voorkomen heeft dan de gemiddelde woning in de straat en dat de woning een aantal ornamenten vertoont, maar dat de woning helemaal geen uitzonderlijke architecturale kwaliteiten in zich draagt. De woning werd ook niet door een architect ontworpen, maar door wijlen aannemer-timmerman Verhaeghe.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor de mogelijke toekomstige ordening van het gebied. Hierbij moet worden vastgesteld dat het gebouw vrij centraal is gelegen op de gronden van de aanvrager. Zowel links als rechts van de woning worden gebouwen gesloopt. Hierover bestaat geen betwisting. De aldus vrijgekomen zone kan - gelet op zijn configuratie en gelet op de centrale ligging van de woning - niet worden ontwikkeld als een totaalproject. Nochtans zou een totaalproject een opwaardering kunnen betekenen voor de omgeving, omdat op die manier het omvangrijke binnengebied zou kunnen worden ontwikkeld als kwalitatieve semipublieke ruimte en omdat er op die manier zou kunnen worden gestreefd naar een totaalbeeld dat de kwaliteiten van de omgeving aan de straatzijde zou kunnen opwaarderen. Indien de woning dient te worden behouden, legt dit een hypotheek op de ontwikkeling van zowel het binnengebied als van de straatzijde, gelet op de ruimtelijke beperkingen die het behoud van de woning met zich meebrengt.

Bovendien kan de woning - die reeds lang leegstaat - op zich niet op eenvoudige wijze worden hergebruikt of geïntegreerd in een ander project. De woning is opgebouwd in drie fasen en bestaat uit vele kleine ruimtes en kamers.

Hierdoor kan de woning niet worden opgesplitst in een meergezinswoning. Anderzijds is het niet realistisch om in deze specifieke (weinig kwalitatieve) omgeving een koper te vinden voor dergelijke grote woning als eengezinswoning.

De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

c. Conclusie

Overwegende dat de slopingsaanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening, kan de vergunning worden verleend”.

8. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tekent op 10 juni 2009 tegen dit besluit administratief beroep aan, om de volgende redenen:

“(…)

Voorstel

Wat betreft het slopen van het grootste deel van de bedrijfsgebouwen en één van de woningen (niet de bedrijfswoning) kan akkoord gegaan worden met de motivering en de beslissing van de Deputatie.

Wat betreft echter de directeurswoning (Heidelbergstraat 4) en het aangebouwde atelier kan ik niet akkoord gaan met deze beslissing.

De afbraak van de nog gave, waardevolle en beeldbepalende gebouwen betekent een onomkeerbare vernietiging van de kenmerken van de betreffende omgeving. De Deputatie is het er zelf over eens dat de woning een meerwaarde betekent in deze omgeving.

Bovendien ligt de site op een zichtlocatie, nl. aan kruispunt van 2 belangrijke verkeersassen, langs een spoorweg en in de onmiddellijke nabijheid van de dorpskern.

Aangezien de opmaak van de inventaris van het bouwkundig erfgoed nog bezig is en de studie over de betreffende gebouwen ter zake nog in onderzoekfase is, maar dat er toch reeds een vrij grondige beschrijving kon van gegeven worden door de dienst onroerend erfgoed, die trouwens de afbraak ervan in dit stadium sterk zou betreuren, zijn wij van oordeel dat er in deze fase in elk geval moet verhinderd worden dat de woning (al dan niet met het atelier) zou gesloopt worden.

Wij gaan ook niet akkoord met de Deputatie waar zij stelt dat de integratie van de woning in een globaal project niet mogelijk zou zijn. De integratie van bouwkundig erfgoed in hedendaagse moderne architectuur kent vele goede voorbeelden.

(…)

Bovendien is het duidelijk dat er een onvoldoende gemeentelijk draagvlak is voor het slopen van de betreffende woning. Dit blijkt uit informatie die wij kregen van de gemeente waarin o.a. wordt gezegd dat de Gecoro een eventuele sloop zou betreuren. Het college van burgemeester en schepenen heeft daarenboven geen beslissing genomen over deze aanvraag.

(…)”.

9. Naar aanleiding van dit beroep brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem op 6 juli 2009 een positief advies uit.

10. Op 13 oktober 2009 vindt een hoorzitting plaats.

11. Op 25 januari 2010 stuurt de verzoekende partij een rappelbrief aan de bevoegde minister.

12. Met het besluit van 16 februari 2010 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport wordt het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ingewilligd en wordt een gedeeltelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van gebouwen en bouwrijp maken van het terrein en wordt het slopen van de directeurswoning en het atelier dat in de woning is geïntegreerd, geweigerd.

IV. Bespreking van de middelen

Eerste middel

13. De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, § 2 en 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), het motiverings-, zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel,

“doordat de Minister bij de toetsing van de aanvraag tot sloop van de woning Heidelbergstraat nr. 4 aan de ‘goede ruimtelijke ordening’ enkel de (beweerde) erfgoedwaarde en het cultuurhistorische belang van de woning in overweging nam en geen rekening hield met de overige aspecten van de goede ruimtelijke ordening;

terwijl het pand geen reële erfgoedwaarde heeft, of terwijl minstens de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende is gemotiveerd;

en terwijl overeenkomstig artikel 4.3.1. § Codex RO, samen gelezen met artikel 1.1.4. Codex RO, bij de toetsing van de ‘goede ruimtelijke ordening’ een afweging moet gebeuren waarbij rekening wordt gehouden met ‘de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen’;

zodat de minister zijn beslissing heeft gesteund op grond van een foutieve, onzorgvuldige en onredelijke motivering die de beslissing onwettig maakt”.

In de toelichting van het middel stelt zij verder dat “de bestreden beslissing (...) geen enkele motivering (bevat) op” de door haar voorgelegde “concrete argumentatie (...) tijdens de administratieve beroepsprocedure”, dat zij “de cultuurhistorische waarde van het betrokken pand aan de hand van verschillende onbetwistbare elementen (heeft) gerelativeerd” en dat “de bestreden beslissing op geen enkele wijze rekening (heeft) gehouden met de onevenredige ruimtelijke en economische consequenties in geval van behoud

van de woning” maar “integendeel (is) uitgegaan van een verabsolutering van beweerde erfgoedwaarden”.

14. De verwerende partij repliceert onder meer dat het “een feit (is) dat er op heden geen concreet dossier voorligt van wat verzoekende partij effectief met de percelen in kwestie wil aanvangen. De Vlaamse minister sluit de mogelijke sloop van de bedrijfswoning niet uit, maar stelt terecht dat hij de sloop op heden niet kan toestaan omdat hij niet weet wat er in de plaats zal komen. Het kan best zijn dat een kwalitatief waardevol nieuwbouwproject voorgelegd wordt dat de sloop van de bedrijfswoning kan verantwoorden. Tot op vandaag heeft de Vlaamse minister niets om de sloop tegen af te wegen. Verzoekende partij wil de sloop bekomen van een woning met erfgoedwaarde maar laat in het midden wat er in de plaats zal komen. Hoe kan de Vlaamse minister diverse elementen in zijn beoordeling betrekken indien behalve de gekende erfgoedwaarde van de bestaande bedrijfswoning, al die andere elementen grote onbekenden en vraagtekens zijn? Iets afwegen tegen het onbekende gaat uiteraard niet. Vandaar dat de Vlaamse minister de eventuele sloop heeft doorgeschoven en pas kan en zal beoordelen op het ogenblik dat verzoekende partij een aanvraag voor de nieuwe realisatie zal indienen. Pas dan zal met kennis van zaken kunnen beoordeeld worden of het behoud al dan niet nog wenselijk is. (...). In haar nota schuift verzoekende partij een aantal elementen naar voor, die louter hypothetisch zijn zolang het toekomstproject niet concreet ingevuld is. De Vlaamse minister heeft terecht geoordeeld dat hij slechts na voorlegging van een concreet plan kan oordelen of de bedrijfswoning al dan niet kan gesloopt worden. Thans de sloop toelaten zonder te weten wat er in de plaats zal komen, strijdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Het cultuurhistorische element van de site is het enige vaststaande gegeven. Al de rest is onzeker en kan niet getoetst worden”.

15. De verzoekende partij dupliceert onder meer dat “de minister geenszins een consequente houding aanneemt” omdat “enerzijds (...) een absolute waarde aan de erfgoedkwaliteiten van de woning (wordt) gehecht” en “anderzijds (...) wel aanvaard (wordt) dat, van zodra een evenwaardig alternatief voorligt, de sloop kan toegestaan worden”.

Beoordeling

16. In het bestreden besluit wordt overwogen “dat het gebouw een erfgoedwaarde en cultuurhistorisch belang bezit die niet toelaat om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren voor het slopen van de woning zolang er geen alternatief en kwalitatief ontwerp voorhanden is die de sloop kan verantwoorden. Zoals het college van burgemeester en schepenen ook stelt is het terrein strategisch gelegen in een zone waar de verstedelijkings- en verdichtingsgraad verhoogd kan worden en komt het in aanmerking om plaats te bieden aan een ruimtelijk kwalitatief nieuwbouwproject. Van zodra dergelijk project voorligt, kan de aanvraag voor het slopen van de woning aan de Heidelbergstraat nr. 4 opnieuw bekeken worden”. Vervolgens wordt besloten “dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het slopen van de woning en het atelier dat in de woning geïntegreerd is”.

17. Uit de hiervoor aangehaalde overweging in het bestreden besluit moet worden afgeleid dat het middel er ten onrechte van uitgaat dat in het bestreden besluit “een absolute waarde” wordt toegekend aan “het culturele (erfgoed) aspect” op grond waarvan de sloop van de bedoelde woning zonder meer wordt geweigerd. De sloop wordt, na de vaststelling dat het terrein strategisch is gelegen in een zone waar de verstedelijkings- en verdichtingsgraad kan verhoogd worden en in aanmerking komt om plaats te bieden aan een ruimtelijk kwalitatief nieuwbouwproject, niet uitgesloten in het bestreden besluit indien een ruimtelijk kwalitatief nieuwbouwproject wordt voorgelegd. Een middel opgebouwd vanuit de stelling dat “de bestreden beslissing is (...) uitgegaan van een verabsolutering van beweerde erfgoedwaarden” en de sloopvergunning om die reden zonder meer weigert, gaat bijgevolg van een verkeerde premisse uit en mist feitelijke grondslag.

Het middel wordt verworpen.

Tweede middel

18. De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de formele en materiële motiveringsplicht, het rechtszekerheids-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel,

“eerste onderdeel

doordat het bestreden besluit verwijst naar (i) het atelier dat geïntegreerd zou zijn in de woning Heidelbergstraat nr. 4 en (ii) naar de samenhang van de woning Heidelbergstraat nr. 4 met enkele andere woningen verderop in de straat;

terwijl (i) het atelier niet verbonden is met de woning Heidelbergstraat nr. 4 en (ii) de woningen ‘verderop de straat’ geen samenhang vertonen met de woning Heidelbergstraat 4, maar er integendeel fundamenteel van verschillen;

en terwijl de formele en materiële motiveringsplicht inhouden dat iedere administratieve rechtshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen;

zodat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt.

(...)

Tweede onderdeel

doordat het bestreden besluit de erfgoedwaarde van de woning (en dus het gewenste behoud) motiveert op basis van de opname in de in opmaak zijnde inventaris van het bouwkundig erfgoed;

terwijl de opname van een pand in de in opmaak zijnde inventaris absoluut geen rechtsgevolgen kan sorteren nu deze opname nog kan wijzigen;

en terwijl dit kan vergeleken worden met ‘een in opmaak zijnde BPA’ dat volgens de Raad van State evenmin als weigeringsgrond voor een aanvraag kan gelden.

en terwijl de eventuele erfgoedwaarde van een pand pas is vastgesteld wanneer het betrokken pand is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed die definitief werd vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 14 september 2009 houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vastgestelde lijst zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad op 25 september 2009;

en terwijl geen enkel pand van de gemeente Zedelgem werd opgenomen in deze definitief vastgestelde inventaris.

zodat de erfgoedwaarde van de woning Heidelbergstraat nr. 4 niet wettig kan gemotiveerd worden op basis van de opname in de voorlopige inventaris.

Derde onderdeel

doordat het bestreden besluit verwijst naar 1) het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 op basis waarvan een stedenbouwkundige vergunning nodig is voor de afbraak van gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris en naar 2) de onroerenderfgoedtoets;

en terwijl het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 niet toepasselijk is nu zij enkel betrekking heeft op panden die zijn opgenomen in de definitief vastgestelde inventaris wat in casu niet het geval is (...);

en terwijl de onroerendergoedtoets evenmin toepasselijk is nu ook artikel 12/2 van het Monumentendecreet enkel van toepassing is op de gebouwen die op de definitieve inventaris voorkomen;

en terwijl de onroerendergoedtoets zelfs nog niet van kracht is aangezien het noodzakelijke uitvoeringsbesluit nog niet werd opgemaakt;

zodat het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 en de onroerendergoedtoets de genomen beslissing niet in rechte kunnen verantwoorden;

vierde onderdeel

doordat het bestreden besluit bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening en meerbepaald de beoordeling van de erfgoedwaarde van het goed, verwijst het verslag van de heer Frank DE BAERE;

terwijl het verslag van de heer DE BAERE een loutere beschrijving van de woning en haar omgeving bevat maar geen concrete wetenschappelijke elementen aangeeft waarom de woning tot het bouwkundig erfgoed zou behoren;

en terwijl de Raad van State een loutere beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project niet als de vereiste beoordeling van de plaatselijke ruimtelijke ordening beschouwd;

en terwijl uit het expertiseverslag van dhr. DELAEY (...) is gebleken dat de erfgoedwaarde van het pand uiterst beperkt is nu:

- de architecturale vormgeving heel sober is;
- de totale gevelcompositie onevenwichtig oogt;
- er geen sprake is van een evenwichtige geveldetailering;
- de afwerking met blauwe hardsteen eerder banaal is en niet beantwoordt aan de vakkundige materiaalbeheersing en detaillering die gebruikelijk was in de periode omstreeks 1900;
- de opbouw en indeling van het gebouw vrij banaal is;
- de woonruimtes weinig architecturale kwaliteiten hebben;
- ... ;

zodat ook het verslag van de heer De Baere geen draagkrachtige grondslag uitmaakt om te stellen dat de woning een erfgoedwaarde en een cultuurhistorisch belang bezit.

vijfde onderdeel

doordat de minister bepaalt dat de sloop pas kan toegestaan worden van zodra 'een alternatief en kwalitatief ontwerp voorhanden is die de sloop kan verantwoorden'.

terwijl uit het voorwerp van de aanvraag ('het bouwrijp maken van de gronden') en de verschillende driepartijen vergaderingen die reeds werden georganiseerd omtrent het te realiseren nieuwbouwproject zonder meer blijkt dat het wel degelijk de bedoeling is van de aanvrager om een nieuwbouwproject te ontwikkelen;

en terwijl de kwaliteit van dit nieuwbouwproject afdoende kan beoordeeld worden in het kader van de vergunningsverlening voor deze nieuwbouw;

en terwijl geen enkele regel oplegt dat een sloop slechts kan worden toegestaan indien onmiddellijk een aanvraag voor nieuwbouw wordt aangevraagd;

en terwijl de verzoekende partij om de diverse hoger aangehaalde redenen (hygiëne, veiligheid, aansprakelijkheid, leegstand, ...) de woning niet langer in stand wenst te houden;

zodat de verzoekende partij niet inziet waarom de aanvraag voor de oprichting van een kwalitatief nieuwbouwproject gelijktijdig met de sloopaanvraag zou moeten gebeuren.

zesde onderdeel

doordat de Minister selectief en foutief verwijst naar het standpunt van de gemeente, doordat hij in zijn beslissing nalaat te verwijzen naar de notulen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem van 6 juli 2009 die - zoals blijkt uit artikel 2 van de notulen - in hun geheel aan het departement ruimtelijke ordening werden overgemaakt;

terwijl de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat formele standpunten of adviezen van andere overheden worden betrokken bij het nemen van een vergunningsbeslissing, minstens dat ernaar wordt verwezen en in geval ervan wordt afgeweken moet dit concreet en precies worden gemotiveerd;

zodat het bestreden besluit onzorgvuldig is nu het niet verwijst naar het (gekende) standpunt van de gemeente en ook niet motiveert waarom het afwijkt van het standpunt van de gemeente”.

19. In de memorie van wederantwoord voegt de verzoekende partij wat betreft het vijfde middelonderdeel er nog aan toe dat het “duidelijk (is) dat het niet voorliggen van een nieuwbouwproject door de minister wordt aangenomen als een decisief weigeringsmotief”.

Beoordeling

Vijfde middelonderdeel

20. Aan de door de verzoekende partij geschonden geachte motiveringsplicht is voldaan, wanneer de beslissing duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de aanvrager mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht mag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuur. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

21. Met de bij de bespreking van het eerste middel aangehaalde overwegingen van het bestreden besluit dat het terrein strategisch gelegen is in een zone waar de verstedelijkings- en verdichtingsgraad kan worden verhoogd en het in aanmerking komt om plaats te bieden aan een ruimtelijk kwalitatief nieuwbouwproject en dat het te slopen gebouw een erfgoedwaarde en cultuurhistorisch belang bezit, geeft de minister bij de weigering van de gevraagde sloopvergunning “zolang er geen alternatief en kwalitatief ontwerp voorhanden is die de sloop kan verantwoorden” afdoende de met goede plaatselijke ordening houdende redenen op waarop hij zijn weigeringsbeslissing steunt. De verzoekende partij toont niet aan dat in het bestreden besluit werd uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens, of dat die feitelijke gegevens niet correct werden beoordeeld. Zij toont evenmin aan dat het bestreden besluit kennelijk onredelijk is.

Het vijfde middelonderdeel wordt verworpen.

Eerste tot en met vierde en zesde middelonderdeel

22. Uit de bespreking hiervoor van het eerste middel en het vijfde onderdeel van het tweede middel is gebleken dat het in randnr. 16 aangehaalde weigeringsmotief decisief is van aard. De verzoekende partij erkent dat. De in het eerste, tweede, derde, vierde en zesde onderdeel bekritiseerde motieven van het bestreden besluit vormen aldus overtollige motieven. Kritiek op een overbodig motief kan niet leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit.

Het eerste, tweede, derde, vierde en zesde middelonderdeel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig oktober 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	Roger Stevens,	kamervoorzitter,
	Johan Bovin,	staatsraad,
	Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens