

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 237.898 van 31 maart 2017
in de zaken A. 213.272/X-15.893 (I)
A. 218.269/X-16.508 (II).**

In zake : 1. Myriam DE MEULENAERE
 2. Paul DE MEULENAERE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Ludo Ockier
 kantoor houdend te 8500 Kortrijk
 Beneluxpark 3
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Staelens
kantoor houdend te 8000 Brugge
Gerard Davidstraat 46/1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de beroepen

1. Het beroep, ingesteld op 1 augustus 2014, strekt tot de nietigverklaring van het ministerieel besluit van 12 mei 2014 tot vaststelling van een ontwerp van lijst van de als monument te beschermen cichoreisite Van Tieghem-Dupont, het ensemble van de fabriek met schoorsteen, de gekasseide koer en het magazijn van 1902/1903 in Roeselare (zaak *sub I*).

 Het beroep, ingesteld op 2 februari 2016, strekt tot de nietigverklaring van het ministerieel besluit van 1 december 2015 tot bescherming als monument van de cichoreisite Van Tieghem-Dupont, het ensemble van de fabriek met schoorsteen, de gekasseide koer en het magazijn van 1902/1903 in Roeselare (zaak *sub I*).

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft in beiden zaken een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben in beiden zaken een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft in beiden zaken een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben in beiden zaken een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft in beiden zaken een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn in beide zaken opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 december 2016.

Staatsraad Jan Clement heeft in beide zaken verslag uitgebracht.

Advocaat Andy Van Pachtenbeke, die in beide zaken *loco* advocaat Ludo Ockier verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Tine Strubbe, die in beide zaken *loco* advocaat Bart Staelens verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft in beide zaken 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. De verzoekers zijn eigenaars van de percelen gelegen te Roeselare, Mariastraat 18-20 en Sint Jorisstraat 23, kadastraal bekend sectie A, nrs. 288/h/12, 288/p/10 en 288/v/11.
4. Op 14 februari 2014 wordt een motiveringsnota opgesteld met het oog op de bescherming van de cichoreisite Van Tieghem-Dupont, waartoe onder meer de voormelde percelen van de verzoekers behoren.
5. Bij het in de zaak *sub I* bestreden besluit van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand van 12 mei 2014 wordt een ontwerp van lijst vastgesteld van de als monument te beschermen cichoreisite Van Tieghem-Dupont, het ensemble van de fabriek met schoorsteen, de gekasseide koer en het magazijn van 1902/1903 in Roeselare.
6. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 16 juni 2014 tot 17 juli 2014, wordt namens de verzoekers een bezwaarschrift ingediend.
7. Dit bezwaarschrift wordt in het verslag “[b]ehandeling van de uitgebrachte adviezen en ingediende bezwaren” van 16 februari 2015 samengevat en beantwoord.
8. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (hierna: VCOE) verleent op 2 april 2015 een gunstig advies.
9. Bij het in de zaak *sub II* bestreden besluit van de Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed van 1 december 2015 wordt de cichoreisite Van Tieghem-Dupont, het ensemble van de fabriek met schoorsteen, de gekasseide koer en het magazijn van 1902/1903 in Roeselare definitief als monument beschermd.

Dit besluit is als volgt gemotiveerd:

“Art 2. Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden gemotiveerd:

Historische, in casu economisch- en landbouwhistorische, industrieel-archeologische en sociaal-culturele waarde:

De cichoreisite Van Tieghem-Dupont in de nieuwe nijverheidswijk ‘Krottegem’ uit de tweede helft van de 19de eeuw, toont het belang van de stad Roeselare als centrum van de landbouwgebonden cichoreinijverheid. De fabriek van 1905-1910, het magazijn met poortdoorrit waarboven jaarsteen ‘1902’ en de gekasseide koer vormen samen een representatief voorbeeld van een begin 20ste-eeuwse site uit de voedingsnijverheid.

Het hoogtepunt van de cichoreiteelt van het laatste kwart van de 19de eeuw tot in het interbellum was geconcentreerd in West-Vlaanderen: het areaal steeg er van 253 ha in 1846 tot bijna 8500 ha in 1895. Hiervan getuigen een groot aantal bewaarde droogasten voor cichorei bij de hoeves in het midden en het zuiden van de provincie, van waaruit gedroogde cichorei-‘bonen’ aangevoerd werden naar een fabriek voor het branden, het malen en het verpakken van de cichorei-‘koffie’. In de hoogdagen van de cichoreiteelt ontwikkelde de verwerkende nijverheid zich in de stad Roeselare: tussen 1882 en 1889 steeg het aantal fabrieken van 27 tot 37. Deze hoogdagen worden ook weerspiegeld in de geschiedenis van de cichoreifabriek Van Tieghem-Dupont: minimaal vanaf 1875 was er een stoommachine om de brandtrommels en de maalinstallatie voor de cichorei aan te drijven, in 1902/1903 werd een magazijn gebouwd aan de Mariastraat, in 1905 een nieuwe fabriek met schoorsteen. Reeds in 1910 werd de fabriek verhoogd met een nieuwe verdieping of ‘boonzolder’, waardoor het volledige stadsdeel een monumentale uitstraling kreeg. De cichoreifabriek is niet enkel de enige bewaarde site in Roeselare die aan deze ooit rijke en bloeiende nijverheidstak herinnert, maar ze is ook op Vlaams niveau een unieke getuige van de cichoreiverwerking.

Het fenomeen van de vele droogasten bij hoeves in het midden en het zuiden van West-Vlaanderen, waarvan er enkele beschermd zijn, kan niet begrepen worden zonder het fenomeen van de cichoreifabrieken. De verspreide asten en de fabriek in Roeselare zijn materiële getuigen van de verschillende stappen in de (semi-)industriële verwerking van de cichoreioogst tot een surrogaatkoffie die in alle lagen van de bevolking geconsumeerd werd.

Typologisch is de hoge fabriek herkenbaar als een cichoreibranderij: de hoge ronde schoorsteen wijst op de verdwenen stoommachine voor het branden en malen van de cichorei-‘bonen’, het bewaarde katrolsysteem diende voor het hijsen van de ‘bonen’ naar de ‘boonzolder’. Ook de opschriften ‘Chicorei Van Tieghem’ in geëmailleerde ijzeren letters dragen bij aan deze herkenbaarheid en leggen de link naar het etiket op de cichoreipakjes. Binnenin betreft het een functioneel fabrieksgebouw met troggewelven op ijzeren pijlers. De begane grond bewaart de oorspronkelijke indeling in ‘Branderie’ en de hogere ruimtes voor de stoommachine en de stookketel. De vier rookkanalen of schouwmonden

voor de branders zetten in de ‘Branderie’ aan tegen de gesloten achtergevel. Deze rookkanalen lopen verder over de verdiepingen en markeren het platte dak.

De site heeft eveneens relictwaarde als één van de weinige vooroorlogse industrieel-archeologische erfgoedsites die bewaard zijn in Roeselare na de kaalslag van de Eerste Wereldoorlog.

Historische, in casu architectuurhistorische waarde:

Het verzorgde metselwerk met sierelementen in gele baksteen van het magazijn van 1902/1903 en van de cichoreifabriek van 1905-1910 reflecteert het prestige van de cichoreifabriek en van de fabrikantenfamilie Van Tieghem-Dupont.

Het magazijn van 1902/1903 met opschrift ‘Van Tieghem-Dupont’ bepaalt het straatbeeld van de Mariastraat en vormt letterlijk de poort tot de site met gekasseide koer en fabriek. De sierlijke architectuur met ritmerende rondbogen, maakt van de hoge cichoreifabriek naar ontwerp van de Roeselaarse architect Albert Callebert, een ‘monument van de nijverheid’ dat herinnert aan het nijverheidsverleden van Roeselare. De hoge fabriek vormt een baken in het stedelijke landschap, de ronde schoorsteen priemt daar nog eens bovenuit.”

IV. Samenhang

10. De zaken A. 213.272/X-15.893 en A. 218.269/X-16.508 worden wegens samenhang gevoegd.

V. Beoordeling van de middelen in de zaak sub II

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

11. De verzoekers voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 2, 2°, van het decreet van 3 maart 1976 ‘tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten’ (hierna: het monumentendecreet), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen dat een bescherming op basis van artikel 2, 2°, van het monumentendecreet beperkt moet blijven tot die onroerende goederen die een uitzonderlijke waarde hebben op basis van de in dit artikel vermelde criteria. Dit alles dient in het beschermingsbesluit grondig te worden gemotiveerd. De verzoekers menen dat de in het bestreden beschermingsbesluit aangenomen historische, industrieel-archeologische en architectuurhistorische waarden niet afdoende worden gemotiveerd.

Wat betreft de industrieel-archeologische waarde werpen de verzoekers op dat de motivering hoofdzakelijk beperkt blijft tot het schetsen van het belang van de cichoreinijverheid in zijn geheel. Het loutere feit dat een bepaalde nijverheid in de regio van historisch belang is geweest, betekent echter niet dat elk gebouw dat een rol heeft gespeeld bij die nijverheid, in aanmerking kan komen om als monument te worden beschermd. Een onroerend goed dient op zichzelf monumentwaarde te hebben en niet louter als onderdeel van een bepaalde sector. De verzoekers voeren aan dat de site indertijd één van de vele cichoreifabrieken in de regio was en in die zin dus geenszins uitzonderlijk of opmerkelijk is te noemen. De cichoreifabriek Van Tieghem-Dupont was ook helemaal niet één van de grotere of belangrijkste fabrieken in de regio. Het betreft een vrij doorsnee fabriek, zoals er destijds veel waren. Van het interieur is niets bewaard gebleven. Enkel de ruwbouw is nog aanwezig. De site is evenmin het enige overgebleven voorbeeld van een cichoreifabriek. Uit de inventaris bouwkundig erfgoed blijkt immers dat er in totaal minstens 23 gelijkaardige sites bewaard zijn gebleven in Vlaanderen. Dat de site “een uniek getuige van de cichoreiverwerking” zou zijn, is geenszins accuraat.

Daarnaast verwijst het bestreden besluit naar de geschiedenis van het gebouw zelf. Er wordt echter niet aangetoond dat deze geschiedenis bijzonder zou zijn en de site beschermenswaardig maakt. Die individuele geschiedenis kan niet zomaar gelijkgesteld worden met een historisch waarde van algemeen belang.

Ook van een bijzondere architectuurhistorische waarde is volgens de verzoekers geen sprake. Ze stellen dat het gaat om een “vrij doorsnee oud fabrieksgebouw met schouw, zoals er in Roeselare en omgeving talloze te vinden zijn”. Het gebouw is geenszins determinerend voor het straatbeeld, want het bevindt zich te midden van een dichtbebouwde wijk achter garageboxen. Dat de fabriek een “baken in het stedelijke landschap” zou zijn, is volgens de verzoekers “schromelijk overdreven”. Ook het magazijn in de Mariastraat heeft een doorsnee bakstenen gevel met een vrij ordinaire poort die voornamelijk een vervallen indruk maakt. Hoe dit magazijn een uitzonderlijk of beschermenswaardig karakter zou hebben, laat staan een bovenlokale uitstraling, is de verzoekers onduidelijk. Tevens merken de verzoekers op dat het onjuist is te stellen dat het magazijn “letterlijk de poort tot de site met gekasseide koer en fabriek” zou vormen. Weliswaar bevindt zich aan deze zijde een poort, maar gelet op de smalheid van de Mariastraat kan deze niet praktisch als hoofdtoegang tot de site dienen. De hoofdingang bevindt zich aan de Sint-Jorisstraat.

Ook de kasseikoer wordt mee beschermd. In de motivering van het bestreden besluit is hieromtrent niets terug te vinden. Deze koer vertoont geen bijzondere kenmerken.

De verzoekers besluiten dat de motieven in het bestreden besluit geenszins overtuigen. De feiten zijn geen realistische weergave van de plaatsgesteldheid. De motieven beperken zich tot algemene bespiegelingen zonder dat daarbij daadwerkelijk de uitzonderlijke waarde en het algemeen belang dat vereist is om tot bescherming over te gaan, worden aangetoond.

12. In de memorie van wederantwoord benadrukken de verzoekers nogmaals dat, rekening houdend zowel met het feit dat een bescherming slechts mogelijk is indien het algemeen belang dit vereist als met de verregaande aantasting van het eigendomsrecht, een gebouw wel degelijk uitzonderlijke erfgoedwaarden dient te hebben om in aanmerking te komen voor een bescherming in het algemeen belang.

De verzoekers herhalen dat de motivering van de bestreden beslissing het bestaan van de erfgoedwaarden onvoldoende aantoont en zich beperkt tot “vrij algemene en feitelijk niet accurate bespiegelingen”. Ze stellen wel degelijk op basis van objectieve elementen aangetoond te hebben dat de site niet beschermenswaardig is, nu de waarden de kenmerken van het ordinaire en het vaak voorkomende *in casu* niet overstijgen.

13. In de laatste memorie volharden de verzoekers in de aangevoerde schending van de motiveringswet.

Beoordeling

14. Artikel 2, 2°, van het monumentendecreet definieert een monument als een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, dat van algemeen belang is omwille van zijn artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde, met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken, inzonderheid de bijhorende uitrusting en de decoratieve elementen.

15. De belangrijkste bestaansreden van de motiveringsplicht opgelegd door de motiveringswet is erin gelegen dat de betrokken bestuurde in de hem aanbelangende beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden op grond waarvan de beslissing werd genomen. Het is noodzakelijk dat de beslissing duidelijk de fundamentele redenen doet kennen die haar verantwoorden, of minstens toelaat na te gaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij deze feiten correct heeft beoordeeld, of zij de geformuleerde bezwaren heeft onderzocht en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen, zodat de betrokkene met kennis van zaken zou kunnen uitmaken of het aangewezen is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden.

De gegeven motivering moet draagkrachtig zijn en de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen.

Als annulatierechter is de Raad van State belast met een wettigheidstoezicht, het komt hem daarbij niet toe het feitenonderzoek in de behandelde zaak over te doen en in de plaats van het bestuur te appreciëren of een goed wel als monument beschermenswaardig is. De Raad van State mag in het kader van het voormelde toezicht echter wel nagaan of de administratieve overheid rechtmatig tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen.

16.1. Uit de onder randnummer 9 weergegeven motivering blijkt dat de cichoreisite als geheel wordt beschermd door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de historische, industrieel-archeologische, sociaal-culturele en architectuurhistorische waarden die in het bestreden besluit uitvoerig worden toegelicht. Er wordt overwogen dat de fabriek, het magazijn en de gekasseide koer “samen een representatief voorbeeld [vormen] van een begin 20ste-eeuwse site uit de voedingsnijverheid”.

16.2. Artikel 2, 2°, van het monumentendecreet maakt het mogelijk een onroerend goed dat bestaat uit meerdere onderdelen of meerdere onroerende goederen in zijn geheel als monument te beschermen. *In casu* is het trouwens dit geheel van gebouwen dat het mogelijk maakt om van een “site” te spreken, dat als monument beschermd wordt. Anders dan de verzoekers lijken aan te nemen, is niet vereist dat de bescherming van elk onderdeel van het monument verantwoord wordt door alle in het bestreden besluit aangenomen waarden. Het volstaat dat de afzonderlijke waarden van die onderdelen samen de bescherming van het monument in zijn geheel verantwoorden.

In dezelfde zin stelt het verslag “[b]ehandeling van de uitgebrachte adviezen en ingediende bezwaren” van 16 februari 2015 in antwoord op het bezwaar van de verzoeker:

“B. Met betrekking tot de afbakening van het beschermingsgebied

De bezwaarindiener betwist dat het magazijn van 1902/1903 het straatbeeld van de Mariastraat bepaalt. Hierbij wordt verwezen naar de beschermingsaanvraag door het stadsbestuur, waaruit zou blijken dat het magazijn één van de zovele oude gebouwen in de Mariastraat is.

Ook de ‘gekasseide koer is op dat vlak geenszins een unicum’.

Het magazijn en de gekasseide koer ‘zijn eerder een blok aan het been omdat zij het opentrekken en het herontwikkelen van de site richting de cichoreiaast in de weg staan’.

De bezwaarindiener stelt dat noch het magazijn noch de gekasseide koer beschermingswaardig zijn, ‘laat staan dat zij (buitengewone) monumentwaarde zouden hebben’. ‘Zij dienen dan ook uit de afbakening van het beschermingsgebied uitgesloten te worden’. In bijlage werd een foto van Google streetview gevoegd.

Bespreking en weerlegging:

-In het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit wordt wel degelijk gemotiveerd waarom de bescherming van het betrokken goed als monument door de overheid van algemeen belang wordt geacht. Hierin wordt duidelijk gemaakt dat de bescherming niet enkel de cichoreifabriek betreft, maar de cichoreisite Van Tieghem-Dupont met de cichoreifabriek, de gekasseide koer en het magazijn van 1902/1903. In het ministerieel besluit wordt onder meer gemotiveerd dat ‘De fabriek van 1905-1910, het magazijn met poortdoorrit waarboven jaarsteen ‘1902’, en de gekasseide koer samen een representatief voorbeeld vormen, van een begin 20ste-eeuwse site uit de voedingsnijverheid’ en ‘het magazijn van 1902/1903 met opschrift ‘Van Tieghem-Dupont’ het straatbeeld van de Mariastraat bepaalt en letterlijk de poort tot de site met gekasseide koer en fabriek vormt’.

- Het magazijn is opengewerkt door een poorttravee en kan net een belangrijk element vormen in de herbestemming van de site met cichoreifabriek. Door de poortfunctie betreft het magazijn de Mariastraat en bij uitbreiding de ruimere buurt op de cichoreisite.

De bijlage bij het bezwaarschrift, een foto van streetview, is bepaald tendentieus. De keuze van de hoek Ardooiesteenweg/ Mariastraat uit streetview focust niet op het magazijn in kwestie, dat in de verte nauwelijks te zien is. Wel wordt gefocust op een banaal hoekpand en een nieuw appartementsgebouw waarvoor nog de zware betonblokken van een kraan te zien zijn.”

Aldus wordt wel degelijk gemotiveerd waarom de kasseikoer en het magazijn mee in de bescherming worden opgenomen.

17. Artikel 2, 2°, van het monumentendecreet vereist niet dat de waarden die het algemeen belang van een monument kunnen verantwoorden uniek zouden zijn. In zoverre de verzoekers er in het middel van uitgaan dat de site enkel en alleen kan beschermd worden indien de “uitzonderlijk waarde” ervan wordt aangetoond, kan het middel dan ook niet worden aangenomen.

De opmerking van de verzoekers “dat er in totaal minstens 23 gelijkaardige sites bewaard zijn gebleven in Vlaanderen”, ontkracht geenszins het algemeen belang zoals aangenomen in het bestreden besluit. De vaststelling dat er nog andere gelijkaardige sites bestaan, doet geen afbreuk aan de in het bestreden besluit aangenomen waarde. Alleszins kunnen de verzoekers niet overtuigen van de onjuistheid van de overwegingen dat de cichoreifabriek “de enige bewaarde site in Roeselare [is] die aan deze ooit rijke en bloeiende nijverheidstak herinnert” en “het belang [toont] van de stad Roeselare als centrum van de landbouwgebonden cichoreinijverheid”.

18. Anders dan de verzoekers in het middel voorhouden, wordt de industrieel-archeologische waarde niet enkel toegelicht vanuit het belang van de cichoreinijverheid in het algemeen. In het bestreden besluit wordt wel degelijk toegelicht in welke zin de hoogdagen van deze nijverheid concreet worden weerspiegeld in de geschiedenis van de cichoreifabriek Van Tieghem-Dupont. Deze elementen worden door de verzoekers niet concreet bekritiseerd. De verzoekers komen niet verder dan te stellen dat de geschiedenis van de fabriek niet bijzonder is.

19. Besluitend kan worden gesteld dat de verzoekers er niet van kunnen overtuigen dat de overheid door de bescherming van de site de grenzen van de redelijkheid te buiten zou zijn gegaan of de aangevoerde rechtsregels anderszins zou hebben geschonden.

20. Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

21. Een tweede middel wordt afgeleid uit de schending van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekers stellen dat de bestreden beslissing een bijzonder zware last op hen legt als eigenaars van de beschermde site, zeker nu de site zich in een zeer slechte bouwkundige staat bevindt. De verzoekers achten het bijzonder onredelijk en onevenredig om dergelijke verplichtingen aan hen op te leggen, terwijl het algemeen belang dat tot bescherming noopt “twijfelachtig” is.

Voorts halen de verzoekers aan dat er vijftien jaren verstreken zijn tussen de plaatsing op de erfgoedinventaris en de bescherming van de cichoreisite. In die vijftien jaar is de toestand van de gebouwen verder achteruitgegaan en is de bouwfysische toestand ernstig verslechterd. Het is bijzonder onredelijk om gedurende vijftien jaar geen enkele actie te ondernemen om dan finaal toch tot bescherming over te gaan, waardoor de verplichtingen die op de eigenaars rusten nog veel zwaarder zijn.

22. In de memorie van wederantwoord stellen de verzoekers dat een inventarisatie reeds verregaande beperkingen op het eigendomrecht impliceert. Zo is het moeilijk om het goed te verkopen en is het *de facto* quasi onmogelijk om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen om structurele wijzigingen aan te brengen. Pas nadat het gebouw gedurende vijftien jaar “noodgedwongen” verder is afgetakeld, wordt plots beslist om tot bescherming over te gaan. Op dat moment is het volgens de verzoekers echter niet meer mogelijk om de site rendabel te maken en zijn de kosten voor renovatie niet meer te overzien.

23. In hun laatste memorie stellen de verzoekers dat indien de overheid eerder de beschermingsprocedure had opgestart, zij het gebouw gedurende de desbetreffende periode hadden kunnen onderhouden zodat de zware last van de bescherming vermeden werd.

Voorts zijn volgens de verzoekers “de juridische en feitelijke aspecten van het dossier, niet deugdelijk gecontroleerd” omdat nergens in het bestreden beschermingsbesluit gewag wordt gemaakt van de slechte toestand van het gebouw.

Beoordeling

24. Het middel komt neer op het deels herhalen van een kritiek die de verzoekers tijdens de administratieve procedure in hun bezwaarschrift hebben geformuleerd. De overheid heeft deze kritiek als volgt besproken en weerlegd:

A.1. Schending redelijke termijn

De bezwaarindiener stelt dat het Agentschap Onroerend Erfgoed onzorgvuldig zou hebben gehandeld door na [...] de eerdere inventarisatie van de site (1999) niet onmiddellijk de beschermingsprocedure te activeren.

De overheid liet de eigenaar in het ongewisse over wat in de toekomst wel en niet mogelijk zou zijn met het onroerend goed. De overheid zou hierdoor minstens gedeeltelijk verantwoordelijk zijn voor de gevolgschade die hieruit zou voortvloeien.

Bespreking en weerlegging :

- Het verwijt van schending van de redelijke termijn aan de overheid is onredelijk. Zoals de bezwaarindiener zelf stelt, vermeldt het decreet van 1976 geen termijnen voor het opstarten van een beschermingsprocedure. Inventarisatie- en beschermingsprocedures zijn niet alleen een werk van lange adem, maar dienen vanzelfsprekend blijvend te worden opgevolgd. Het komt daarbij aan de overheid toe om daarover een beleid uit te stippelen.
- Ook de claim over vervolgschade is bijgevolg onredelijk. Het stond de eigenaars vrij om een (principiële) vergunningsaanvraag in te dienen om het standpunt van de overheid omtrent de site te kennen.
- De vorige eigenares (overleden op 25 april 2014) was overigens op de hoogte van de beschermingsaanvraag van het stadsbestuur in 2007 en de hernieuwde aanvraag vanaf 2011 (gemotiveerde aanvraag door de stad Roeselare in 2013). Of de erfgenamen en huidige eigenaars daarvan op de hoogte gesteld zijn, is een familiale kwestie. Dit kan de overheid niet ten laste gelegd worden.

A.2 Schending evenredigheidsbeginsel

De bezwaarindieners stellen dat de eigenaars de facto het eigendomsrecht van de site verliezen. Door de bescherming zou de site de facto onverkoopbaar zijn geworden, of zouden de eigenaars minstens een ‘substantiële minwaarde’ ondergaan. De ‘exploitatie en rendabilisatie van de site’ zou volledig worden gehypothekeerd met “disproportioneel zware financiële inspanningen” tot gevolg en ‘instandhoudings- en onderhoudsverplichtingen’ welke eveneens een ‘substantieel kostenplaatje’ met zich zouden meebrengen.

Eén en ander zou des te meer wringen, gelet op de beweerde ‘zeer slechte staat’ waarin de fabriek zich zou bevinden. Deze staat zou blijken uit de beschermingsaanvraag en het beschermingsvoorstel.

Bespreking en weerlegging:

[...]

- De redenering dat de bescherming alles plots onmogelijk maakt, is kortzichtig. Dit is niet correct, want eigenlijk geldt net het tegendeel. Het

geheel aan bescherming maakt - verzekert - dat niet zomaar alle werken kunnen plaatsvinden. De beslissing een welbepaald onroerend goed te beschermen, stelt het Agentschap eigenlijk net in staat het beleid te voeren dat zij - blijkens de beschermingsbeslissing - voor ogen heeft.

Wanneer welbepaalde onderhoudswerken of verbouwingen worden aangevraagd, waarbij niet of niet op onevenredige of onaanvaardbare wijze wordt geraakt aan de erfgoedwaarden van het goed dat wordt beschermd, stelt zich dan ook in principe geen probleem. Dan zal ook effectief een machtiging, een gunstig advies en/of een vergunning worden afgeleverd. Meer zelfs: voor bepaalde instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken wordt dan voorzien in een financiële tegemoetkoming.”

Het middel is niet deugdelijk geadstrueerd doordat de hiervoor geciteerde weerlegging van het bezwaar van de verzoekers er niet in wordt betrokken.

25. Ook in zoverre de verzoekers wijzen op de slechte bouwfysische staat van de gebouwen moet worden vastgesteld dat zij herhalen wat zij in hun bezwaarschrift hebben aangevoerd. Dit bezwaarschrift is onder meer als volgt weerlegd:

“- De bouwfysische toestand is gekend door het Agentschap Onroerend Erfgoed. Deze toestand werd uitdrukkelijk bij de beoordeling betrokken (zie bouwfysische toestand, inhoudelijk dossier). In het inhoudelijk dossier, zoals dat werd gevoegd bij het uiteindelijk betekende Ministerieel Besluit, werden overigens ook foto's gevoegd die een correcte weergave vormen van de huidige toestand.

Onderstaand citaat uit de bouwfysische toestand geeft aan dat deze toch genuanceerder is dan de “zeer slechte staat” waar de bezwaarindiener het over heeft. Het inhoudelijk dossier beveelt ook aan om het fabrieksgebouw water- en winddicht te maken.

‘De eigenlijke cichoreifabriek met de schoorsteen staat sinds geruime tijd leeg. Toch lijkt het gebouw eind 2013 geen fundamentele structurele problemen te vertonen. De gemotiveerde aanvraag door de stad Roeselare (2013) stelt dat er ‘geen onmiddellijk zichtbare grote problemen zijn’. Uiteraard doen zich hier ook de normale ouderdomsverschijnselen voor en heeft het gebouw geleden onder een gebrek aan onderhoud. Er is evenwel sprake van leegstand en muuropeningen met kapotte deuren en vensters, of zelfs zonder, waardoor duiven en ook graffitispuiters het gebouw kunnen betreden. Dit zijn problemen die dringend dienen aangepakt te worden.

De fabriek is een stevige bakstenen constructie. De interne structuur van troggewelven op ijzeren I-balken (rustend op dito pijlers) is verankerd met zware industriële ankers (...). Het water- en winddicht maken van het gebouw is een eerste grote prioriteit. Het is aan te raden dat het stadsbestuur en/of de eigenaar een inspectie van monumentenwacht aanvragen om een beter en gedetailleerde zicht te krijgen op de problematiek.

Het magazijn van 1902 wordt vandaag gebruikt als opslagplaats en atelier. Het gebouw bevindt zich in een relatief goede bouwfysische staat. Dit is alvast veel beter dan leegstand. Verder doen zich hier de normale ouderdomsverschijnselen voor en is er sprake van achterstallig onderhoud.

De gekasseide koer verkeert in een goede bouwfysische staat. Er zijn geen zichtbare verzakkingen.’

- Bovendien kan nergens uit het Monumentendecreet van 1976 (hetzelfde geldt voor het Onroerenderfgoeddecreet en -uitvoeringsbesluiten van 2014) worden afgeleid dat slechts ‘in goede bouwfysische toestand’ verkerende gebouwen in aanmerking komen voor bescherming als monument. Het behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratieve overheid om uit te maken of ondanks de slechte bouwfysische toestand van een gebouw of onderdelen ervan, de bescherming ervan van algemeen belang is (zie Raad van State, nr. 196.332 dd. 24 september 2009).

- Het staat vast dat de cichoreisite voldoende erfgoedwaarde bezit om een bescherming als monument te verantwoorden. Hierbij wordt verwezen naar het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.”

Het blijkt niet dat de beschermende overheid ten onrechte heeft aangenomen dat het gebouw “in relatief goede bouwfysische staat” en de gekasseide koer “in een goede bouwfysische staat” verkeert. Overigens kan nergens uit het monumentendecreet worden afgeleid dat slechts in goede bouwfysische toestand verkerende gebouwen in aanmerking komen voor bescherming als monument.

26. In zoverre de verzoekers voorhouden dat het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt “twijfelachtig” is, wordt verwezen naar de verwerping van het eerste middel hiervoor.

27. Tot slot valt, anders dan de verzoekers laten verstaan, niet aan te nemen dat de opname in de erfgoedinventaris “noodgedwongen” tot de verloedering van de site heeft geleid.

28. De verzoekers tonen geen schending van het zorgvuldigheids- of het redelijkheidsbeginsel aan.

29. Het tweede middel is niet gegrond.

VI. Ontvankelijkheid van het beroep in de zaak sub I

30. Ten gevolge van het definitieve beschermingsbesluit, bestreden in de zaak *sub II*, kan het voorlopige beschermingsbesluit, bestreden in de zaak *sub I*, hoe dan ook geen rechtsgevolgen meer sorteren zodat de verzoekers geen actueel belang meer hebben bij het beroep tot nietigverklaring ervan.

31. Het beroep in de zaak *sub I* is onontvankelijk.

VII. Rechtsplegingsvergoeding

32. Aangezien de rechtsplegingsvergoeding ertoe strekt forfaitair tegemoet te komen in de kosten en honoraria van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij, is er reden om bij de begroting van de omvang van deze vergoeding rekening te houden met het repetitief karakter van het gevoerde verweer in beide zaken. Bijgevolg past het in één zaak, zoals de verzoekers in hun laatste memorie vragen, de door de verwerende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding op grond van artikel 30/1, § 2, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State te verminderen tot het minimumbedrag van 140 euro.

BESLISSING

1. De zaken A. 213.272/X-15.893 en A. 218.269/X-16.508 worden gevoegd.

2. De Raad van State verwerpt de beroepen.

3. De verzoekende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van de beroepen tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 800 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van eenendertig maart 2017, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust