

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0609
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0526/A/0504

Verzoekende partij	de nv IMMO LEDUC DE HAMONT vertegenwoordigd door advocaat Gerald Kindermans met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Borgloon van 21 oktober 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van meerdere panden op de percelen gelegen te 3840 Borgloon, Sittardstraat 2A-4-6-8, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 447A 3,445S 5, 448G 2, 448F 2, 447H3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

Advocaat Charlotte PEXSTERS *loco* advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 15 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Borgloon een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van meerdere panden (waaronder Stroopfabriek Meekers-Poncelet) op de percelen gelegen te 3840 Borgloon, Sittardstraat 2a-4-6-8.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Truiden-Tongeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 in woongebied met landelijk karakter en in industriegebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP), 'Stationsomgeving', goedgekeurd op 16 juli 2009.

De stroopfabriek Meekers-Poncelet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De aanvraag heeft betrekking op meerdere panden. Twee van deze panden, de stroopfabriek en de aangrenzende woning in de Sittardstraat 8, zijn in het GRUP aangeduid als waardevol pand.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juli 2014 tot en met 29 augustus 2014, worden drie bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 29 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Limburg adviseert op 21 augustus 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

De aanvraag betreft de sloop van meerdere panden, waaronder een gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijk criteria. Deze inventaris geeft een overzicht van cultuurhistorisch waardevolle sites.

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het geïnventariseerde gebouw/ gebouwencomplex zijn:

De stroopfabriek Meekers-Poncelet bevindt zich nabij het centrum van Borgloon, in de onmiddellijke omgeving van de beschermde stroopfabriek Wijnants en de vml. Stationssite. De oprichting van deze fabriek dateert van 1883. In 1896 wordt het bedrijf vergroot met een loods. In 1920 wordt het kantoor gebouwd. Tussen 1940-45 werken er gedurende het ganse jaar 20 arbeiders, in de fruit- en bietentijd 100. In 1977-78 wordt het bedrijf stopgezet. De huidige gebouwen aan de Sittardstraat dateren van circa 1937. Het gebouw heeft een bakstenen gevel, voorzien van rechthoekige vensters en een rondboogpoort, met een opschrift in gele baksteen: SIROOPFABRIEK MPF FABRIQUE DE STROP /JEAN MEEKERS. De schoorsteen bleef behouden. De installatie is volledig verdwenen. De site heeft een belangrijke beeldbepalende waarde in de stationsomgeving en is herkenbaar als stroopfabriek, onder meer dankzij het verluchtingsdak, de schoorsteen en het opschrift op de gevel.

De stroopfabriek Meekers is gelegen vlakbij de vml. Stationssite van Borgloon en de beschermde stroopfabriek Wijnants. De fruit verwerkende industrie was en is nog steeds een belangrijke nijverheid voor Borgloon, gekend door de Loonse stroop. Behoud van beeldbepalende en herkenbare gebouwen, gerelateerd aan de fruitindustrie, is van belang om de geschiedenis van Borgloon afleesbaar te houden.

Gelet op de bovenstaande omschrijving menen wij 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. In het gemeentelijk RUP Stationsomgeving zijn de gebouwen van stroopfabriek Meekers en de woning rechts ervan (Sittardstraat 8) aangeduid als waardevol pand. De schoorsteen is een ankerpunt voor de omgeving; In de toelichtingsnota wordt het belang van het industrieel patrimonium benadrukt.

Volgens artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften omtrent 'waardevolle panden' dient elke stedenbouwkundige aanvraag bijkomende gegevens te omvatten, o.a. bouwkundige geschiedenis en inventaris, duidelijke voorstelling van het geplande project, onderzoek betreffende het behoud van de cultuurhistorische waardevolle elementen, onderzoek naar het effect en mate van reversibiliteit van bepaalde noodzakelijke ingrepen, enz. Ook art. 11 van het RUP (met de voorschriften voor het betreffende strategisch woonproject op deze site) vraagt deze gegevens in het kader van een aan te leveren inrichtingsstudie. Deze gegevens ontbreken echter in het huidige aanvraagdossier.

Tot slot stelt art. 5 (dat ook geldt voor andere waardevolle panden buiten betreffende site) dat alternatieve nieuwbouw en/of hedendaagse interpretaties mogelijk zijn voor de gebouwen aangeduid als waardevol pand, mits het aantonen van de meerwaarde door middel van een informatieve motiveringsnota. Ook dit ontbreekt in huidig aanvraagdossier. Art. 11 van het RUP stelt daarentegen duidelijk dat het behoud van de erfgoedwaarde en de eenheid van de aanwezige gebouwen en constructies in relatie tot hun omgeving, prioritair zijn.

In de huidige aanvraag worden geen uitspraken gedaan over de schoorsteen. Op plan lijkt de schoorsteen uitgesloten van sloop. In het RUP is aangegeven dat de schoorsteen niet gesloopt mag worden. Behoud van de schoorsteen, bij afbraak van de overige bebouwing, volstaat echter niet om de erfgoedwaarde, herkenbaarheid en leesbaarheid van de site als stroopfabriek te behouden.

De sloop van de waardevolle panden is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VDRO); In dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 oktober 2014 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“..."

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 06/10/2014. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing.

...

2.b. Toetsing aan de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Overwegende dat de aanvraag gaat over gebouwen waarvan een onderdeel, nl. het perceel kadastraal gekend als afd. 1 Sectie B nr. 448F2 (stroopfabriek Meekers-Poncelet) opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dat conform de regelgeving ter zake er dan bij sloping van panden die opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed een advies dient gevraagd te worden aan het agentschap Onroerend Erfgoed; Overwegende dat het perceel thv Sittardstraat 8, zijnde de stroopfabriek Meekers-Poncelet werd opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, dat de erfgoedwaarden van deze gebouwen bevestigd worden in het RUP Stationsomgeving, zo staat er in de toelichting van art. 11 strategisch woonproject 1 vermeld...Het industrieel karakter, waarvan het langwerpig opslaggebouw en de schoorsteen deel van uitmaken, dienen behouden te blijven en hun aanwezigheid dient zelfs verstrekt te worden door architecturale en stedenbouwkundige toevoegingen;

Overwegende dat volgens het bindend stedenbouwkundig voorschrift art. 11 uit het RUP Stationsomgeving het gebied bestemd van en rond de stroopfabriek Meekers-Poncelet bestemd is voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen in de vorm van ééngezinswoningbouw of groepswoningbouw. Hierbij is het behoud van de erfgoedwaarde en de eenheid van de aanwezige gebouwen en constructies in relatie tot hun omgeving prioritair;

Overwegende dat in de aanvraag geen exacte nabestemming is gegeven van betreffende site, er wordt enkel vermeld dat na de afbraak betreffende site voorzien wordt van een grindverharding, een nabestemming die niet in overeenstemming is met het vermelde in vorige alinea en derhalve strijdig is met de toegelaten bestemming volgens het RUP Stationsomgeving;

Overwegende dat in de toelichtingsnota inzake de stroopfabriek Meekers-Poncelet wordt vermeld dat de open ruimte bijna volledig wordt ingenomen voor de opslag van betonelementen van de firma Vanbockrijk Beton, dat dit vermeld gebruik als opslagplaats voor betonelementen niet in overeenstemming is met de in het RUP voorziene nabestemming in de vorm van ééngezinswoningbouw of groepswoningbouw;

Overwegende dat het ontwerp om de hoger vermelde redenen niet voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

2.c. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing het voorgestelde niet aanvaardbaar is en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, immers na de afbraak van voorgestelde gebouwen en het aanleggen van de grindverharding blijven er open niet bebouwde percelen over, kijkt men naar niet afgewerkte en deels gesloopte achterzij des van bestaande bebouwing (al of niet in eigendom van de aanvrager) en zal in het straat- en omgevingsbeeld de opslag van de betonelementen van de firma Vanbockrijk Beton zonder enige groenbuffering opvallend aanwezig zijn,

...

2.g Beoordeling van de externe adviezen

...

Overwegende dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 21/08/2014 ongunstig is (zie bijlage); ...

Overwegende dat dit advies bijgetreden kan worden, dat de stroopfabriek Meekers-Poncelet beeldbepalend is evenals de woning rechts ervan, dat dit een essentieel

onderdeel is van het industriële erfgoed van Borgloon (verwerking van fruit naar stroop) en derhalve uit dit oogpunt dient bewaard te blijven;

...

2.i Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde niet aanvaardbaar is; dat het ontwerp niet voldoet aan de vigerende normen;

Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen zoals vermeld en gemotiveerd onder de punten 2b, 2c, 2g en 2h;

Overwegende dat gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing na de voorgestelde afbraak het bestaande straat- en omgevingsbeeld wordt aangetast;

2.j Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

ONGUNSTIG voor slopen meerdere panden.

Gezien het College van Burgemeester en Schepenen zich volledig aansluit bij hogervermeld advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en zich de motivering van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar eigen maakt;

Gezien de aanvraag openbaar werd gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvraag; dat er drie bezwaarschriften werden ingediend, dat dit bezwaren zijn in het kader van de uitvoeringsmodaliteiten (afwerking gemeenschappelijke gevels na afbraak) en niet gericht zijn tegen de afbraak op zich, dat hierover niet dient geoordeeld te worden vermits de voorgestelde afbraak — conform de motivatie uit de hogervermelde punten 2b, 2c en 2g — niet aan de orde is;

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 28 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2015 om dit beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de afbraak van de panden die in het RUP werden aangeduid als waardevol pand en toe te kennen voor de afbraak van de overige panden, mits het bijbrengen van het door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesuggereerde aanvullend plan. Hij adviseert:

“ ...

Beoordeling

De aanvraag voorziet de volledige afbraak van alle bestaande gebouwen.

De volgende aanvraag zou dan de ontwikkeling van het plangebied voorzien zoals voorzien in het RUP nl. gesloten bebouwing langs de Sittardstraat, een woonproject op/tussen de Sittardstraat en het Stationsplein (voormalige site van de stroopfabriek Meekers-Poncelet), een woonproject op de voormalige site aan het Stationsplein (site Bleus) en een achterliggende parkzone als overgang naar de vallei van de Vilsterbeek.

De voorziene afbraak van de geïnventariseerde stroopfabriek Meekers-Poncelet en de aansluitende woning op stroopfabriek (Sittardstraat 8) wijkt af van de voorschriften van het RUP.

Deze panden werden binnen het RUP aangeduid als waardevol en typisch voor Borgloon.

Het uitgangspunt voor de opmaak van het RUP is juist de herwaardering van de beide stroopfabrieken.

Uit het ongunstig erfgoedadvies blijkt dat het toestaan van de afbraak strijdig is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld onroerende erfgoed, dat dit onherstelbare schade zou veroorzaken aan de erfgoedwaarden. In functie van de opwaardering en de mogelijkheid tot alternatieve nieuwbouw en /of hedendaagse interpretaties voorziet het RUP in artikel 5 wel de mogelijkheid om in samenspraak met Onroerend Erfgoed en na grondig onderzoek van de erfgoedwaarden (opmeting bestaande toestand, plannen gepland project, historische nota, ...).tot (gedeeltelijke) afbraak;

Het toestaan van de volledige afbraak van de waardevolle gebouwen blijft echter strijdig met de eerder genomen beleidsoptie in het GRSP en RUP en zou getuigen van een onbehoorlijk bestuur.

Het toestaan van de afwijking op het RUP impliceert dat het concept van het RUP wijzigt. De afwijking valt niet binnen de afwijkingsmogelijkheden (cfr. Omzendbrief: een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het plan van aanleg).

Het standpunt van het CBS (weigering) wordt hier bijgetreden.

De overige grootschalige bebouwing aan het Stationsplein heeft zowel qua volumewerking als architecturaal weinig of geen kwaliteit te bieden, de voorgestelde afbraak is verenigbaar met de voorschriften van het RUP en in principe ruimtelijk aanvaardbaar.

De aanvraag laat echter geen nauwkeurige beoordeling toe van de afwerking van het vrijgekomen terrein, gevels, perceelsgrenzen, Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaren.

(Eventuele schade aan bestaande gebouwen en de vereiste om bevindingsstaten op te maken betreffen burgerrechtelijke zaken die niet in een stedenbouwkundige vergunning geregeld kunnen worden).

Tevens is voor de afbraak de opmaak van een sloopinventaris vereist (mogelijke aanwezigheid asbest ed.).

Het standpunt van het CBS (weigering) wordt hier niet bijgetreden.

De afdeling adviseert de aanvraag:

- **Ongunstig** voor de afbraak van de panden die in het RUP werden aangeduid als waardevol pand (gebouwen van de voormalige stroopfabriek Meekers-Poncelet en aansluitende woning aan de Sittardstraat 8 (6t/m 13)
- **Voorwaardelijk gunstig** voor de afbraak van de overige panden nl. Handelspand aan het Stationsplein (1)+ aansluitende loodsen (2), twee achter de stroopfabriek liggende woningen (3 en 15) + achterbouw (5), garages (4) en twee reeds gesloopte bijgebouwtjes (14), onder de voorwaarde dat:
 - een bijkomende plan bijgebracht wordt voor de (tijdelijke) inrichting van het terrein aan het Stationsplein, de (tijdelijke) afwerking van de vrijgekomen wachtgevels/gemene muren (Sittardstraat 4 en 4a) en afsluiting tussen de projectzone en de aanpalende percelen
 - de bepalingen van artikel 4.3.3 besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (VLAREMA) strikt nageleefd worden (de houder van de stedenbouwkundige vergunning voor de sloop of ontmanteling van een gebouw geeft aan een architect of deskundige de opdracht om een sloopinventaris op te stellen voor het toewijzen van de opdracht aan een sloopbedrijf, de deskundige volgt op dat de afvalstoffen die ontstaan bij de

selectieve sloop of ontmanteling worden afgevoerd naar een vergunde inrichting voor verwerking, de deskundige houdt alle gegevens over de afvoer van de bouwafvalstoffen bij voor een periode van 5 jaar).

- *het voorwaardelijk gunstig advies van 29 juli 2014 van de Vlaamse Overheid, het agentschap Wegen en strikt gevolgd wordt.*

... ”

Na de hoorzitting van 3 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 maart 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat ter plaatse van het projectgebied de ordening bepaald wordt door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Stationsomgeving" (GRUP), goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 16 juli 2009; dat voor het gebied de algemene bepalingen (artikels 1 t/m 8) en de specifieke bepalingen voor de zone voor gesloten bebouwing (zone G, artikel 9), Strategisch woonproject 1 (zone SPW1, artikel 11), Strategisch ' woonproject 2 (zone SPW2, artikel 12) en parkgebied (zone P, artikel 20) gelden; dat in het GRUP de gebouwen van de stroopfabriek Meekers-Poncelet en de woning rechts ervan (Sittardstraat 8) aangeduid zijn als waardevolle panden en de schoorsteen als ankerpunt voor de omgeving; dat in de toelichtingsnota het belang van het industrieel patrimonium wordt benadrukt;

Overwegende dat de stroopfabriek Meekers-Poncelet (Sittardstraat 10) als volgt opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID: 31825):

'De oprichting van de fabriek dateert van 1883. In 1896 wordt het bedrijf vergroot met een loods. In 1920 wordt een kantoor gebouwd. Tussen 1940-45 werken er gedurende het ganse jaar 20 arbeiders, in de fruit- en bietentijd 100. In 1977-78 wordt het bedrijf stopgezet.

De huidige gebouwen aan de Sittardstraat dateren van circa 1937. Bakstenen gevel, voorzien van rechthoekige vensters en een rondboogpoort. Opschrift In gele baksteen: SIROOPFABRIEK MPF FABRIOUE DE SIROP/ JEAN MEEKERS. De schoorsteen bleef behouden. De installatie is volledig verdwenen.

...

Overwegende dat er volgende adviezen werden verleend:

- *een ongunstig advies van 21 augustus 2014 ;fan de Vlaamse Overheid, Onroerend Erfgoed Limburg;*
- *een voorwaardelijk gunstig advies van 29 juli 2014 van de Vlaamse Overheid, het agentschap Wegen en Verkeer;*

dat het ongunstig erfgoedadvies wijst op de onverenigbaarheid van de voorgestelde sloop van het in de inventaris van het onroerend erfgoed opgenomen pand (Stroopfabriek Meers-Poncelet), met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld erfgoed;

...

dat het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Stationsomgeving, met inbegrip van de omgeving van beide stroopstokerijen, als bindende actie opgenomen werd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, deel III bindende bepalingen, 2. Bindende acties, 2.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen, 25) met oa. volgende randvoorwaarde:

- *'De beschermde gebouwen moeten op een volwaardige wijze in de nieuwe omgeving opgenomen worden, en krijgen bij voorkeur een semi-publieke functie, waardoor ze toegankelijk blijven voor het publiek (brasserie, restaurant, logies, fruitstreekmuseum, ambachtelijke bedrijvigheid gerelateerd aan fruit, ...).'*

- 'Beide schouwen van de voormalige stroopstokerijen dienen als bakens bij de ruimtelijke inrichting van het gebied.'
- 'Beide stroopstokerijen dienen als kernelementen voor de opbouw van de nieuwe ruimtelijke structuur van de site.'

dat ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving', opgemaakt werd (RUP dd.2009);

dat in het RUP volgende visie opgenomen wordt voor de ontwikkeling van het gebied:

'Het is geenszins de bedoeling een omgevingsvreemd woongebied te realiseren maar eerder een revitalisering van het historische. Drie locaties hebben betrekking op historische sites/ankerpunten die destijds de omgeving hebben vormgegeven. Het betreft de sites van de beide stroopfabrieken en het voormalig Stationsplein met aanhorigheden. In het gewenste toekomstbeeld moeten deze locaties een volwaardige rol als destijds vervullen door nieuwe invullingen en functie met respect voor het historisch, karakter en ligging. De beide schouwen van de voormalige stroopfabrieken dienen als bakens/oriëntatiepunten behouden te blijven.'

dat de site binnen het RUP gelegen is in de zones voor strategische woonprojecten (SWP1 en 2) en woongebied voor gesloten bebouwing;

dat de stroopfabriek Meekers-Poncelet in het RUP aangeduid is als waardevol pand en ankerpunt; dat de voorschriften van het RUP geacht wordt de criteria voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven;

Overwegende dat de aanvraag de volledige afbraak van alle bestaande panden (24.110m³) waaronder de stroopfabriek Meekers-Poncelet voorziet;

dat een volgende aanvraag dan de ontwikkeling van het plangebied zou voorzien zoals voorzien in het RUP nl. gesloten bebouwing langs de Sittardstraat, een woonproject op/tussen de Sittardstraat en het Stationsplein (voormalige site van de stroopfabriek Meekers-Poncelet), een woonproject op de voormalige site aan het Stationsplein (site Bleus) en een achterliggende parkzone als overgang naar de vallei van de Vilsterbeek;

Overwegende dat de voorziene afbraak van de geïnventariseerde stroopfabriek Meekers-Poncelet en de daarop aansluitende woning (Sittardstraat 8) afwijkt van de voorschriften van het RUP; dat deze panden binnen het RUP aangeduid werden als waardevol en typisch voor Borgloon; dat het RUP als algemene strekking voor het plan het prioritair behoud van de erfgoedwaarde en de eenheid van aanwezige gebouwen en constructies in relatie tot hun omgeving voorziet (artikel 11); dat de voorgestelde afbraak van de geïnventariseerde stroopfabriek Meekers-Poncelet afwijkt van deze voorschriften;

dat uit het ongunstig erfgoedadvies blijkt dat het toestaan van de afbraak strijdig is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld onroerende erfgoed; dat dit onherstelbare schade zou veroorzaken aan de erfgoedwaarden;

dat in functie van de opwaardering en de mogelijkheid tot alternatieve nieuwbouw en /of hedendaagse interpretaties het RUP in artikel 5 wel de mogelijkheid voorziet om in samenspraak met Onroerend Erfgoed en na grondig onderzoek van de erfgoedwaarden (opmeting bestaande toestand, plannen gepland project, historische nota, ...).tot (gedeeltelijke) afbraak;

dat het toestaan van de volledige afbraak van de waardevolle gebouwen strijdig blijft met de eerder genomen beleids optie in het GRSP en RUP en aanleiding zou geven tot een oneigenlijke wijziging van het RUP, dat dit niet beoordeeld kan worden als een afwijking van de voorschriften; dat een dergelijke afwijking niet kan toegestaan worden in de vergunning; dat het toestaan zou getuigen van een onbehoorlijk bestuur;

Overwegende dat de overige grootschalige bebouwing aan het Stationsplein zowel qua volumewerking als architecturaal weinig of geen kwaliteit heeft te bieden; dat de voorgestelde afbraak van deze onderdelen verenigbaar is met de voorschriften van het RUP en in principe ruimtelijk aanvaardbaar is; dat de aanvraag echter geen nauwkeurige beoordeling toelaat van de afwerking van het vrijgekomen terrein, gevels, perceelsgrenzen,...;

dat eventuele schade aan bestaande gebouwen en de vereiste om bevindingsstaten op te maken burgerrechtelijke zaken betreffen die niet in een stedenbouwkundige vergunning geregeld kunnen worden; dat tevens voor de afbraak de opmaak van een sloopinventaris vereist is (mogelijke aanwezigheid asbest ed.);

Overwegende dat de deputatie in zitting van 5 februari 2015 principieel besliste om geen vergunning te verlenen voor de panden die aangeduid werden als waardevol pand (gebouwen van de voormalige stroopfabriek Meekers-Poncelet en aansluitende woning aan de Sittardstraat 8) en de vergunning voor de afbraak van de overige panden (handelspand, afdak en loodsen op de hoek van het Stationsplein/Sittardstraat en achterliggende woning met bijgebouw, kadastrale percelen 1/B/45s5 en 447h3) in overweging te nemen onder volgende voorwaarden:

- een bijkomende plan bijgebracht wordt voor de (tijdelijke) inrichting van het terrein aan het Stationsplein, de (tijdelijke) afwerking van de vrijgekomen wachtgevels/gemene muren (Sittardstraat 4 en 4a) en afsluiting tussen de projectzone en de aanpalende percelen,
- de bepalingen van artikel 4.3.3. besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (VLAREMA) strikt nageleefd worden (de houder van de stedenbouwkundige vergunning voor de sloop of ontmanteling van een gebouw geeft aan een architect of deskundige de opdracht om een sloopinventaris op te stellen voor het toewijzen van de opdracht aan een sloopbedrijf, de deskundige volgt op dat de afvalstoffen die ontstaan bij de selectieve sloop of ontmanteling worden afgevoerd naar een vergunde inrichting voor verwerking, de deskundige houdt alle gegevens over de afvoer van de bouwafvalstoffen bij voor een periode van 5 jaar);

Overwegende dat de aanvrager voor de werken die voor vergunning in aanmerking komen, zijnde de afbraak van het handelspand, afdak en loodsen op de hoek van het Stationsplein/Sittardstraat, en van de achterliggende woning met bijgebouw op de kadastrale percelen 1/B/45s5 en 447h3, reeds op 1 december 2014 bij de gemeente een gewijzigd plan heeft ingediend, dat het college van burgemeester en schepenen in de Zitting van 10 februari 2015 besliste hiervoor een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder volgende voorwaarden:

- in functie van de afwerking van de gemeenschappelijke muren (= de muren op de perceelsgrenzen die na de afbraak van betreffende gebouwen vrijkomen) moet de aanvrager in samenspraak met de eigenaars van de aangrenzende percelen en/of gebouwen kwestieuze gevels met hoogwaardige materialen afwerken, de aanvrager dient hiervoor tijdig (voorafgaand aan de werken) met betreffende eigenaars contact op te nemen;
- betreffende terreinen dienen na de afbraakwerken en na de sanering geen rommelige uitzicht te hebben met andere woorden alle afbraakmaterialen dienen verwijderd te worden, het terrein dient geëgaliseerd te worden, het terrein dient afgesloten te worden zodat het niet door derden (o.a. uit veiligheidsoverwegingen bvb spelende kinderen) kan betreden worden;

- *betreffende terreinen mogen niet gebruikt worden voor ambachtelijke of industriële activiteiten, met andere woorden betreffende percelen mogen o.a. niet als opslagplaats gebruikt worden;*
- *betreffende terreinen mogen totdat de nieuwe nabestemming is vastgelegd niet gebruikt worden als parkeerplaats voor auto's of stelplaats voor vrachtwagens;*

Overwegende dat de deputatie van oordeel was dat het aangevraagde deels in aanmerking komt voor vergunning; dat het slopen van de panden die aangeduid zijn als waardevolle panden niet kan worden toegestaan; dat het slopen van de overige panden, die niet aangeduid zijn als waardevol in principe kan worden toegestaan onder voorwaarden, dat de aanvrager evenwel voor de afbraak van de niet waardevolle panden op 1 december 2014 een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend en dat vergunning werd verleend, dat de aanvrager geen belang meer heeft bij het verlenen van de gedeeltelijke vergunning onder dezelfde voorwaarden waarvoor het college van burgemeester en schepenen reeds een stedenbouwkundige vergunning verleende; dat onderhavige aanvraag in tegendeel de afbraak van al de gebouwen voorziet, ook van degene die begrepen zijn in de inventaris van het onroerend erfgoed; dat deze laatste werken niet voor vergunning in aanmerking komen en dat de vergunning moet worden geweigerd;

Overwegende dat het beroep niet wordt ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd;

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij dient inmiddels op 1 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de Stad Borgloon ook een aanvraag in tot sloping van de overige panden die niet als waardevol staan aangeduid in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). Op 10 februari 2015 beslist het college van burgemeester en schepenen hiervoor een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – Enig Middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar enig middel de schending in van de artikelen 4.3.1 en 4.3.4 VCRO alsook een schending van de materiële motiveringsplicht zoals uitgedrukt in artikel 3 van de wet van 21 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing ten onrechte niet vermeldt waarom de verwerende partij het niet-bindend advies van Onroerend Erfgoed volgt. De

verzoekende partij wijst erop dat artikel 4.3.1 VCRO nochtans stelt dat de vergunning toch afgeleverd kan worden wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden.

In een tweede onderdeel beroept de verzoekende partij zich op een ernstig gebrek in de motivering omdat de bestreden beslissing geen afzonderlijke motivering bevat voor de stroopfabriek en de aangrenzende woning in de Sittardstraat 8. Die afzonderlijke motivering had er wel had moeten zijn omdat de woning in feite los staat van de stroopfabriek. Het gevolg hiervan is volgens de verzoekende partij dat de verwerende partij niet aantoont dat het GRUP de aangrenzende woning aanduidt als waardevol en typisch voor Borgloon en dat de voorschriften van het GRUP een beletsel zouden vormen voor de afbraak van deze woning. Verder stelt zij dat de bestreden beslissing ook geen onderscheid maakt tussen de verschillende panden wat betreft de onherstelbare schade aan de erfgoedwaarde en de strijdigheid van de afbraak met de normen en doelstellingen van het beleidsveld erfgoed.

In een derde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing de mogelijkheid vermeldt die artikel 5 van het GRUP voorziet om, in samenspraak met Onroerend Erfgoed en na grondig onderzoek van de erfgoedwaarde, over te gaan tot gedeeltelijke afbraak. Volgens de verzoekende partij wordt echter niet aangetoond waarom wel tot gedeeltelijke afbraak overgegaan zou kunnen worden terwijl volgens het GRUP het toestaan van een volledige afbraak als strijdig gezien wordt met de genomen beleidsopties. Zij verwijst hierbij naar de bekomen vergunning van 10 februari 2015 voor een aantal panden die niet als waardevol staan aangeduid in het GRUP.

Aansluitend op de vaststelling dat er inmiddels reeds een vergunning werd bekomen tot sloop van een aantal panden, voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij voor deze panden ten onrechte de sloop weigert. De verzoekende partij merkt op dat volgens de bestreden beslissing een gedeeltelijke vergunning mogelijk is voor de overige onderdelen, aangezien dit ruimtelijk aanvaardbaar en verenigbaar is met de voorschriften van het GRUP. Toch weigert de verwerende partij de vergunning omdat de aanvraag geen nauwkeurige beoordeling zou toelaten van de afwerking van het vrijgekomen terrein, gevels, perceelsgrenzen enzovoort.

Voor het overige geeft de verzoekende partij, na het invoeren van deze middelonderdelen, een theoretische uiteenzetting over de materiële motiveringsplicht.

2.

De verwerende partij verwijst vooreerst naar de genomen beslissing citeert en stelt dat deze afdoende gemotiveerd is. Verder stelt zij dat de bestreden beslissing voorziet in een motivering voor de waardevolle panden en een motivering voor de overige onderdelen.

Wat betreft de waardevolle panden, stelt de verwerende partij dat de motivering duidelijk en concreet is. Deze bestaat uit twee afzonderlijke determinerende weigeringsgronden, namelijk (1) de strijdigheid met het GRUP "Stationsomgeving" en (2) de onwenselijkheid van de sloop in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen het beleidsveld erfgoed.

De verwerende partij voert aan dat inzake de overige onderdelen, de verzoekende partij ten onrechte stelt dat de vergunning geweigerd werd omdat de aanvraag geen nauwkeurige beoordeling zou toelaten van de afwerking van het vrijgekomen terrein, gevels, enzovoort. Volgens de verwerende partij is die vergunning geweigerd omdat de verzoekende partij ondertussen een

vergunning heeft gekregen voor deze onderdelen na een nieuwe aanvraag waardoor zij niet meer over het vereiste belang beschikt.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij wel degelijk beschikt over het vereiste belang bij de aflevering van de vergunning die het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure, ongeacht het feit dat ze beschikt over een vergunning verkregen na een nieuwe aanvraag. Verder stelt ze vast dat de verwerende partij reageert in algemeenheden en niet concreet aangeeft op grond waarvan de beslissing correct zou zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag van de verzoekende partij omvat het slopen van een gebouwencomplex waaronder een stroopfabriek die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is aangeduid als waardevol pand binnen het GRUP 'Stationsomgeving'. Ook de aangrenzende woning Sittardstraat 8 staat in dit GRUP aangeduid als waardevol pand.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO een verplicht in te winnen ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO verwijst voor wat de gevolgen van dit negatieve advies betreft, onder meer naar artikel 4.3.4 VCRO.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit het verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Uit voormelde beginselen volgt dat uit de bestreden beslissing duidelijk moet blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt evenwel dat zij ook een formeel motiveringsgebrek bedoelt (artikel 2 van de Motiveringswet) daar waar zij voorhoudt dat in de bestreden beslissing niet wordt vermeld waarom er wordt aangesloten bij het niet-bindend advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en waar zij voorhoudt dat er geen afzonderlijke motivering is voor de stroopfabriek en de aangrenzende woning in de Sittardstraat 8.

Voor het overige bekritiseert de verzoekende partij de deugdelijkheid van de motieven en dus de materiële motiveringsplicht.

2.

In het eerste onderdeel van haar middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij niet motiveert waarom zij het niet-bindend advies van Onroerend Erfgoed volgt.

2.1

Uit het advies van het agentschap Onroerend erfgoed, dat een niet bindend advies is, blijkt dat ongunstig werd geadviseerd omdat (1) de stroopfabriek opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en er blijkt dat deze fabriek nog steeds beeldbepalende waarde heeft voor de omgeving en er dus moet gedacht worden in functie van behoud en renovatie in plaats van afbraak, en (2) de fabriek en de woning nr. 8 in het GRUP worden aangeduid als waardevol pand en de schoorsteen als ankerpunt en dat uit het GRUP blijkt dat het behoud van deze waardevolle panden prioritair is. Het advies besluit dat de sloop van deze waardevolle panden niet wenselijk is in het licht van de doelstellingen of zorgplichten, met name het beogen van de integratie van dit onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen.

De verwerende partij neemt dit advies integraal in de bestreden beslissing op waardoor het kenbaar wordt voor de aanvrager (motivering door verwijzing) en besluit op grond van dit advies dat het toestaan van een afbraak van voormelde panden (stroopfabriek, aansluitende woning nr. 8 en schoorsteen) strijdig is met de normen en doelstellingen binnen het beleidsveld Onroerend Erfgoed en met de doelstelling en beleidsoptie van het GRUP tot behoud van deze panden.

Een vergunningverlenende overheid kan haar beslissing motiveren door verwijzing naar een advies op voorwaarde dat:

- de inhoud van het advies kenbaar is voor de bestuurde;
- het advies zelf afdoende gemotiveerd is;
- de inhoud van het advies wordt bijgetreden in de uiteindelijke beslissing;
- er geen tegenstrijdige adviezen zijn;
- het advies waarnaar verwezen wordt inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig is.

De verzoekende partij houdt niet voor dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed niet afdoende of onzorgvuldig zou zijn gemotiveerd, noch dat dit kennelijk onredelijk zou zijn.

Het volstaat in dit geval dat de verwerende partij het advies uitdrukkelijk bijtreedt en op basis van de motivering in het advies de weigeringsbeslissing motiveert. Er rust op het vergunningverlenend bestuursorgaan geen zwaardere motiveringsplicht.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

3.

In het tweede onderdeel van haar enig middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de bestreden beslissing geen onderscheid maakt in haar motivering met betrekking tot enerzijds de geïnventariseerde stroopfabriek en anderzijds de aangrenzende woning Sittardstraat 8. De verzoekende partij voert verder aan niet gemotiveerd wordt waarom de woning Sittardstraat 8 een waardevol en typisch pand is binnen het GRUP en het GRUP dus een beletsel vormt voor de afbraak ervan.

3.1

In het GRUP 'Stationsomgeving' staan zowel de stroopfabriek als de aangrenzende woning Sittardstraat 8 opgenomen als waardevol of typisch voor Borgloon:

“ ...

Buiten de beschermde monumenten kenmerkt de site zoals hierboven reeds gemeld een aantal gebouwen die typisch voor Borgloon zijn, maar niet de juridische bescherming kennen van een monument zoals de Stoomstroopfabriek Stationsstraat 56, MB 01/03/1999, wegens zijn industrieel-archeologische waarde.

De analyse heeft plaatsgevonden op basis van literatuur en op basis van inventarisatie. Zo zijn volgende bouwstructuren opgenomen in de lijst van het bouwkundig erfgoed:

- *Stroopfabriek Meekers-Poncelet Sittardstraat 8-10*
- *Stationsstraat 52 (ligt net buiten het RUP)*
- *Stationsstraat 58*

Na rondgang met de dienst erfgoed, de stadsarchitecten en in overleg met het college, zijn bijkomend volgende entiteiten aangeduid als waardevol of typisch voor Borgloon:

- *aansluitende woning op stroopfabriek Meekers op de Sittardstraat 8 (Afd 1 Sie B Nr 448G2);*

“ ...”

De Raad stelt vast dat ook de bestreden beslissing zelf vermeldt dat zowel de stroopfabriek als de aangrenzende woning in de Sittardstraat 8 zijn opgenomen als waardevolle panden in het GRUP en dat de afbraak ervan afwijkt van de voorschriften van het GRUP:

“ ...

Overwegende dat de voorziene afbraak van de geïnventariseerde stroopfabriek Meekers-Poncelet en de daarop aansluitende woning (Sittardstraat 8) afwijkt van de voorschriften van het RUP; dat deze panden binnen het RUP aangeduid werden als waardevol en typisch voor Borgloon

“ ...”

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing vervolgens naar de algemene strekking van het GRUP, dit is het prioritair behoud van de erfgoedwaarde en de eenheid van de aanwezige gebouwen en constructies in relatie tot hun omgeving. De verwerende partij stelt dan ook terecht

vast, net zoals het agentschap Onroerend Erfgoed in haar advies, dat de sloop van beide panden strijdig is met de voorschriften van het GRUP.

3.2

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij geen onderscheid maakt tussen beide panden wat betreft de onherstelbare schade aan de erfgoedwaarden als gevolg van de sloop en de strijdigheid ervan met normen en doelstellingen binnen Onroerend Erfgoed.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat volgend onderdeel betrekking heeft zowel op de stroopfabriek als de woning:

“overwegende dat de voorziene afbraak van de geïnventariseerde stroopfabriek Meekers-Poncelet en de daarop aansluitende woning (Sittardstraat 8) afwijkt van de voorschriften van het RUP;

Dat deze panden binnen het RUP aangeduid worden als waardvol en typisch voor Borgloon;

Dat het RUP als algemene strekking voor het plan het prioritair behoud van de erfgoedwaarde en de eenheid aanwezige gebouwen en constructies in relatie tot hun omgeving voorziet (artikel 11)”.

Daarnaast bevat de bestreden beslissing nog een bijkomende overweging met betrekking tot de in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen stroopfabriek:

“dat de voorgestelde afbraak van de geïnventariseerde stroopfabriek afwijkt van deze voorschriften;

Dat uit het onroerend erfgoedadvies blijkt dat het toestaan van de afbraak strijdig is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld onroerend erfgoed; dat dit onherstelbare schade zou veroorzaken aan de erfgoedwaarden”.

Vervolgens bespreekt de bestreden beslissing de mogelijkheid tot afwijking op de voorschriften van het GRUP:

“dat in functie van de opwaardering en de mogelijkheid tot alternatieve nieuwbouw en/of hedendaagse interpretaties het RUP in artikel 5 wel de mogelijkheid voorziet om in samenspraak met Onroerend Erfgoed en na grondig onderzoek van de erfgoedwaarden (opmeting bestaande toestand, plannen gepland project, historische nota,...) tot (gedeeltelijke) afbraak;

Dat het toestaan van de volledige afbraak van de waardevolle gebouwen strijdig blijft met de eerder opgenomen beleidsoptie in het GRSP en RUP en aanleiding zou geven tot een oneigenlijke wijziging van het RUP, dat dit niet beoordeeld kan worden als een afwijking van de voorschriften; dat een dergelijke afwijking niet kan toegestaan worden in de vergunning; dat het toestaan zou getuigen van een onbehoorlijk bestuur”.

Uit voorgaande overwegingen blijkt dat de zinsnede in verband met de onherstelbare schade louter betrekking heeft op de geïnventariseerde stroopfabriek. Deze gevolgtrekking wordt op zich niet betwist door de verzoekende partij. Deze overweging volgt ook uit het advies van het onroerend erfgoed, die in het eerste deel enkel de geïnventariseerde stroopfabriek bespreekt:

“ ...

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het geïnventariseerde gebouw/gebouwencomplex zijn:

... ”

Gelet op de bovenstaande omschrijving menen wij 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.

... ”

Het ‘onherroepelijk verloren gaan’ vertaalt de verwerende partij door “onherstelbare schade”. De verzoekende partij toont niet aan dat deze omzetting naar “onherstelbare schade” kennelijk onjuist of onredelijk is.

De verzoekende partij kan ook niet gevolgd worden waar ze stelt dat er voor de in het GRUP opgenomen waardevolle gebouwen (waaronder de aangrenzende woning) geen beoordeling in de bestreden beslissing terug te vinden is.

Zoals blijkt uit de hierboven vermelde citaten heeft de verwerende partij de afbraak geweigerd wegens strijdigheid met de algemene strekking en de specifieke voorschriften van het GRUP.

Zowel voor de stroopfabriek als voor de woning en de schoorsteen (eveneens als waardevol pand aangeduid) heeft de verwerende partij een voldoende en afdoende motivering gegeven om de gevraagde sloop te weigeren.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

4.

In het derde onderdeel uit de verzoekende partij kritiek op de verwerende partij omdat zij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom een gedeeltelijke afbraak overeenkomstig artikel 5 van het GRUP mogelijk zou zijn, terwijl de verwerende partij de volledige afbraak van alle gebouwen weigert.

Met betrekking tot de weigeringsmotieven voor de stroopfabriek, aangrenzende woning nr. 8 en de schoorsteen, volstaat het te verwijzen naar de beoordeling onder de randnummers 2 en 3.

Met betrekking tot de ‘overige gebouwen’ kan verwezen worden naar artikel 5 van het GRUP:

“ ...

Alternatieve nieuwbouw en/of hedendaagse interpretaties blijven mogelijk, mits het aantonen van de meerwaarde door middel van een informatieve motiveringsnota.

... ”

De Raad stelt vast dat er bij de aanvraag geen informatieve motiveringsnota zit inzake het toestaan van een afwijking op het GRUP.

Met betrekking tot de overige gebouwen waarvan de sloop wordt gevraagd oordeelt de verwerende partij aanvankelijk gunstig (“overige grootschalige bebouwing aan het Stationsplein zowel qua volumewerking als architecturaal weinig of geen kwaliteit heeft te bieden; dat de voorgestelde afbraak van deze onderdelen verenigbaar is met de voorschriften van het RUP en in principe ruimtelijk aanvaardbaar is”) onder de voorwaarde dat een bijkomende plan wordt bijgebracht “voor de (tijdelijke) inrichting van het terrein aan het Stationsplein, de (tijdelijke) afwerking van de

vrijgekomen wachtgevels/gemene muren (Sittardstraat 4 en 4a) en afsluiting tussen de projectzone en de aanpalende percelen”.

De verwerende partij merkt vervolgens op dat de verzoekende partij voor de ‘overige gebouwen’ op 10 februari 2015 van het college van burgemeester en schepenen een sloopvergunning heeft verkregen en dit op basis van een gewijzigd plan en onder voorwaarden. De opgelegde voorwaarden worden door de verwerende opgesomd en deze komen, naar het oordeel van de Raad, in redelijkheid tegemoet aan de voorwaarden die de verwerende partij had vooropgesteld. Het is dan ook niet onzorgvuldig en niet onredelijk dat de verwerende partij stelt dat de verzoekende partij geen belang meer heeft bij het bekomen van een gedeeltelijke vergunning onder voorwaarden (inzake de ‘overige gebouwen’) omdat de verzoekende partij, gelet op de bekomen vergunning van 10 februari 2015, hierbij geen belang meer heeft.

Uit de bestreden beslissing blijkt immers dat de verwerende partij de sloop van de ‘overige gebouwen’ weigert maar tegelijkertijd de voorwaarden liet kennen waaronder een sloop zou kunnen worden toegestaan (o.a. een aanvullend plan).

Door het ontbreken van dergelijk plan kon de verwerende partij redelijkerwijs niet anders dan tot weigering overgaan voor alle panden. Tegelijkertijd geeft de verwerende partij, door de uitdrukkelijke vermelding ervan, te kennen te kunnen instemmen met de sloop van deze ‘overige gebouwen’ die inmiddels reeds werden vergund op basis van een aangevuld plan.

De motivering van de verwerende partij is afdoende.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

5.

De verzoekende partij heeft ook nog de schending van artikel 4.3.1 VCRO ingeroepen en gesteld dat de vergunning toch zou kunnen afgeleverd worden en dus in overeenstemming met het recht en met de goede ruimtelijke ordening kan gebracht worden door het opleggen van voorwaarden met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen.

Los van de bedenking dat de verzoekende partij in haar toelichting bij het middel niet concreet maakt op welke wijze de verwerende partij het artikel 4.3.1 VCRO zou geschonden hebben, moet vastgesteld worden dat de beslissing determinerende weigeringsmotieven bevatten die door de Raad als niet onredelijk of niet onzorgvuldig zijn beoordeeld.

Alle overige kritiek moet dan ook beschouwd worden als zijnde overmatig en kan niet tot een vernietiging leiden.

6.

Uit voorgaande overwegingen volgt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij artikel 4.3.4 VCRO noch de materiële motiveringsplicht heeft geschonden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 februari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS