

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

nr. A/2010/0032 van 12 oktober 2010  
in de zaak 2010/0172/A/2/0153

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim MERTENS  
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
de heer Tom ROOSEN, bestuurssecretaris

verwerende partij

*Tussenkomen  
de partij:*

de [REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Karin DE ROO  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld bij aangetekende brief van 22 januari 2010 strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg op datum van 23 december 2009, waarbij het administratief beroep, ingesteld namens de [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst van 27 augustus 2009 werd ingewilligd, en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een winkelruimte met gevellogo's op een perceel gelegen te [REDACTED], ten kadaster gekend onder [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen­de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven overeenkomstig artikel 4.8.19, §3 VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 september 2010.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Barbara SPAPEN die *loco* advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Karin DE ROO die verschijnt voor de tussenkomen­de partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

■ vraagt met een op 30 maart 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 27 april 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomen­st kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot annulatie.

## **IV. FEITEN**

Met een ontvangstbewijs van 20 januari 2009 wordt door de tussenkomen­de partij een stedenbouwkundige aanvraag ingediend strekkende tot het bouwen van een tuincentrum, na afbraak van een bestaand kantoorgebouw.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgesteld gewestplan Sint-Truiden - Tongeren, voor de eerste 50 meter gelegen in een woongebied met landelijk karakter en vervolgens in agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Tijdens het georganiseerde openbare onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend en deze bezwaren werden deels gegrond bevonden.

In haar verslag van 30 juli 2009 geeft de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar het volgende advies:

“ ...

Overwegende dat het vorige bouwaanvraagdossier dd.19.03.2007 werd besproken op het Agentschap R-O Vlaanderen;

Overwegende dat het huidige dossier dd.04.03.2009 werd besproken op de GECORO Riemst; dat tijdens deze bespreking werd gesteld dat:

- het aantal m<sup>2</sup> verharding en de korrelgrootte van het gebouw te groot zijn in verhouding tot de grootte van het perceel;
- er nauwelijks sprake is van buffering ten opzichte van de naastliggende woningen;
- er gebouwd wordt tot op de 50m-grens waardoor er zeer weinig afstand is tussen de nieuwe en bestaande constructies;
- de verdieping in de handelsruimte verduidelijkt moet worden;
- het voldoende aantal parkings in vraag wordt gesteld;
- er geen uitspraak kan worden gedaan over het al dan niet bovenlokale karakter gezien de ontbrekende definitie van 'bovenlokaal';
- de functie [REDACTED] en de mogelijke impact op de bestaande lokale handelaars bekeken dient te worden in de socio-economische aanvraag.

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van de Zuid-Oost Limburgse Archeologische Dienst;

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van de cvba Infrax;

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van de Brandweer te Tongeren;

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van de vzw Toegankelijkheidsbureau;

Overwegende het gunstige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, Wegen en Verkeer – District Tongeren.

Overwegende dat de [REDACTED] gebruikt wordt als uitrit vanaf de graancentrale; dat verkeer op de [REDACTED] zich niet kan kruisen en dat uit het MOBER blijkt dat het mogelijks kan voorkomen dat verkeer zich opstelt op de N79;

Overwegende dat de oppervlakte van de verharding en de korrelgrootte van het gebouw te groot zijn ten opzichte van de grootte van het perceel;

Overwegende dat er nauwelijks sprake is van buffering ten opzichte van de naastliggende woningen;

Overwegende dat er gebouwd wordt tot op de 50m-grens waardoor er zeer weinig afstand is tussen de nieuwe en bestaande constructies;

Overwegende dat de verdieping in de handelsruimte verduidelijkt moet worden; zo wordt er wel een tussenvloer voorzien maar wordt er geen bestemming gegeven of een trap voorzien;

Overwegende dat het voldoende aantal parkings in vraag wordt gesteld; dat volgens de parkeercijfers er voor grootschalige detailhandel in niet-stedelijk gebied minimum 6,5 en maximum 8,5 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte moeten worden voorzien;

Overwegende dat het voorstel zich ruimtelijk niet goed inpast in de omgeving.

Algemene conclusie

ONGUNSTIG voor het afbreken van een kantoor en het bouwen van een winkelruimte met gevellogo's. ""

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst volledig kan instemmen met het gemotiveerd ongunstige advies dd.2009-07-30 van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar; dat ook kan ingestemd worden met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat het schepencollege ook volledig akkoord kan gaan met de behandeling van de ingediende bezwaren;

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening maar dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

*ONGUNSTIG voor het afbreken van een kantoor en het bouwen van een winkelruimte met gevellogo's.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst weigerde de stedenbouwkundige vergunning bij besluit van 27 augustus 2009 op grond van volgende overwegingen:

*“ ...*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst volledig kan instemmen met het gemotiveerd ongunstige advies dd.2009-07-30 van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar; dat ook kan ingestemd worden met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;*

*Overwegende dat het schepencollege ook volledig akkoord kan gaan met de behandeling van de ingediende bezwaren;*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening maar dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...”*

De tussenkomende partij tekende tegen dit weigeringsbesluit administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 24 november 2009 adviseerde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep van de tussenkomende partij niet in te willigen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

*“ ...*

### ***Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening***

*Het dossier werd niet voor advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorgelegd. De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op basis van de ingediende klachten en van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, meer specifiek:*

- o dat de [REDACTED] gebruikt wordt als uitrit vanaf de graancentrale; dat verkeer op de [REDACTED] zich niet kan kruisen en dat uit het MOBER blijkt dat het mogelijks kan voorkomen dat verkeer zich opstelt op de N79;*
- o dat de oppervlakte van de verharding en de korrelgrootte van het gebouw te groot zijn ten opzichte van de grootte van het perceel;*
- o dat er nauwelijks sprake is van buffering ten opzichte van de naastliggende woningen;*
- o dat er gebouwd wordt tot op de 50m-grens waardoor er zeer weinig afstand is tussen de nieuwe en bestaande constructies;*
- o dat de verdieping in de handelsruimte verduidelijkt moet worden; zo wordt er wel een tussenvloer voorzien maar wordt er geen bestemming gegeven of een trap voorzien;*
- o dat het voldoende aantal parkings in vraag wordt gesteld; dat volgens de parkeerkencijfers er voor grootschalige detailhandel in niet-stedelijk gebied*

*minimum 6,5 en maximum 8,5 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte moeten worden voorzien;*

- o dat het voorstel zich ruimtelijk niet goed inpast in de omgeving;*

*Dit standpunt wordt niet bijgetreden om volgende redenen:*

*Er werden 7 bezwaarschriften ingediend waarvan 6 door handelaars of verenigingen van handelaars van Riemst en één door een lid van de gemeenteraad van Riemst.*

*Deze klachten hebben uiteraard een socio-economische achtergrond en zijn gebaseerd op volgende motieven:*

- o de voorgestelde handel is van bovenlokaal belang en hoort niet thuis in Riemst (1);*
- o de inplanting van deze nieuwe grootschalige handel is strijdig met de ruimtelijke structuurplanning op gemeentelijk niveau inzake de handel langs de gewestweg N79 (Tongeren-Maastricht) (2);*

*(1) Wat de aard van de handel betreft kan enkel worden gesteld dat bijna in iedere Zuid Limburgse gemeente een [REDACTED] tuincentrum voorkomt. Deze handelszaken zijn voor een groot stuk gerelateerd aan de landbouwproductie gezien dierenvoeding, dierenverzorgingsproducten, kamerplantenartikelen, meststoffen, tuingereedschap e.a. te koop worden aangeboden. Voor dergelijk assortiment is een netto winkelloppervlakte van 730 M2 gebruikelijk en zeker niet overdreven.*

*(2) Wat de bepalingen in het GRS betreft moet worden gesteld dat het project zich inpast in de kern van Riemst, zijnde het hoofddorp, en dat het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor wat betreft de bebouwing langs de [REDACTED] in de kern van Riemst (blz. 53 richtinggevend gedeelte : sequentie 6, segment 1) bepaalt "...de realisatie van nieuwe lokale handelsvestigingen is mogelijk. Nieuwe vestigingen die het lokale niveau overstijgen worden niet toegelaten. Bestaande bovenlokale vestigingen mogen blijven en eventueel uitbreiden zodat ze economisch leefbaar zijn. De uitbreiding van het aantal handelspanden zal beperkt blijven omdat dit segment volledig bebouwd is en in de meerderheid van de panden nu reeds een handels- of horecazaak gevestigd is..."; Het project kan derhalve beschouwd kan worden als zijnde kernversterkend of kernaanvullend en niet strijdig met de beleidsbepalingen "handel" in de structuurplan voor de kern Riemst.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft tevens opmerkingen inzake de verkeersontsluiting langs de N79 (3), de oppervlakte van de parking en de buffering ervan (4), en inzake de inplanting en integratie van de ontworpen constructie (5).*

*(3) Wat betreft de verkeersontsluiting langs de N79 moet worden opgemerkt dat een eerste aanvraag voor een handelsproject op kwetsieuze locatie werd geweigerd, o.a. op basis van een ongunstig advies van het AWW waarbij werd gesteld dat voor het dossier een mobiliteitseffecten rapport (MOBER) moest opgesteld worden. Dit MOBER werd opgesteld door het studieburo verantwoordelijk voor de studie van de ontworpen rotonde op het kruispunt van Riemst. Op basis van dit MOBER, waarin 2 ontsluitingsvarianten voor de parking worden voorgesteld, adviseerde AWW in onderhavig dossier gunstig voor het ontsluitingvoorstel 2 van de MOBER (zoals ook opgenomen in ontwerp).*

*(4) Wat betreft de oppervlakte van de parking en de voorgestelde groenbuffer kan gesteld kan worden dat een parkeerplaats voor 21 wagens voldoende moet zijn voor een handel met dergelijk specifiek assortiment. Tevens heeft de gemeente Riemst geen gemeentelijke bouwverordening inzake parkeerplaatsen. Door de aanpalende eigenaars werden volgens de gegevens van het dossier geen klachten ingediend. Wat betreft de*

*bufferbeplanting tegen de perceelsgrenzen voorziet het ontwerp een volledig te beplanten strook van 5,50 meter breedte voorziet ten opzichte van de private tuin links. Ten opzichte van de private tuin rechts kan de deputatie een te beplanten strook van 2 meter breedte opleggen.*

*(5) Wat betreft de integratie van het gebouw in zijn omgeving kan gesteld worden dat het ontwerp een neutraal volume voorziet, afgewerkt in duurzame kleinschalige materialen. Een onesthetisch gebouw wordt afgebroken, de achterliggende verouderde industriële gebouwen worden aan het zicht onttrokken.*

*(6) Wat betreft het aspect ruimte voor water ontbreekt het advies van de VMM. Terzake is het dossier onvolledig.*

*De aanvraag wordt, gelet op het ontbreken van het wateradvies, voorlopig, ongunstig geadviseerd.*

*Het advies van de VMM werd gevraagd.*

*Een eventuele stedenbouwkundige vergunning van de deputatie kan enkel verleend worden onder de voorwaarden van het advies van de brandweer, van het advies van AWV, van het advies van de VMM, en onder de voorwaarde dat tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens een groenbuffer van minimum 2 meter breedte wordt aangelegd.*

*...*

De Vlaamse Milieumaatschappij gaf op 10 december 2009 een gunstig advies.

Na een vertegenwoordiger van de tussenkomende partij en diens raadsman gehoord te hebben op 24 november 2009 en gegeven het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 november 2009, oordeelt de verwerende partij op 23 december 2009 dat het beroep van de tussenkomende partij wordt ingewilligd en dat de stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een kantoor en het bouwen van een winkelruimte met gevellogo's kan verleend worden aan de tussenkomende partij.

De verwerende partij sluit zich hierbij volledig aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en eindigt met de volgende overwegingen:

*“ ...*

*Overwegende dat de deputatie naar aanleiding van de beroepsprocedure het ontbrekende advies van de Vlaamse Milieumaatschappij heeft gevraagd; dat dit advies, toegekomen op 10 december 2009; dat wat betreft het aspect ruimte voor water gunstig is onder volgende voorwaarden :*

- o de afwatering van de nieuwe asfaltverharding moet, indien ook de bestaande funderingslaag wordt vervangen, gecompenseerd worden conform de dimensioneringsvoorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake buffering met vertraagde afvoer;*
- o voor de eventuele bronbemalingen moet worden voldaan aan de VLAREM reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging of het debiet per dag);*
- o voor de eventuele lozing van bemalingswater moet voldaan worden aan artikel 6.2.2.1.2 §5 van VLAREM II;*

*Overwegende dat het ontwerp ruimtelijk inpasbaar is en voor vergunning in aanmerking komt; dat het beroep kan worden ingewilligd onder volgende voorwaarden :*

- o dat ten opzichte van de rechts aanpalende eigendom een 1,50 meter brede groenbuffer wordt voorzien in streekeigen beplanting en dit binnen de uitvoeringstermijn van onderhavige vergunning;*
- o dat betreffende de brandweerstand, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;*
- o dat het advies van VMM strikt wordt gevolgd, meer specifiek :*
  - de afwatering van de nieuwe asfaltverharding moet, indien ook de bestaande funderingslaag wordt vervangen, gecompenseerd worden conform de dimensioneringsvoorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake buffering met vertraagde afvoer;*
  - voor de eventuele bronbemalingen moet worden voldaan aan de VLAREM reglementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging of het debiet per dag);*
  - voor de eventuele lozing van bemalingswater moet voldaan worden aan artikel 6.2.2.1.2 §5 van VLAREM II.*
- o dat het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 9 juli 2009 strikt wordt gevolgd;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT ANNULATIE**

### **A. Ontvankelijkheid *ratione temporis***

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 24 december 2009.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 22 januari 2010, is dus tijdig.

### **B. Aanvullende stukken**

De verzoekende partij deelt met aangetekende brief van 2 februari 2010 nog bijkomende stukken mee, in aanvulling op haar inleidend verzoekschrift.

Aangezien deze stukken werden ingediend buiten de beroepstermijn van 30 dagen, dienen deze stukken uit de debatten te worden geweerd.

### **C. Hoedanigheid van de verzoekende partij**

Ter openbare terechtzitting van 7 september 2010 heeft de Raad aan de verzoekende partij gevraagd om haar beslissing om in rechte op te treden neer te leggen.

De raadsman van de verzoekende partij heeft een stuk neergelegd, maar bij nader inzien blijkt dat dit gaat om het door het college genomen besluit van 29 juli 2010 tot aanstelling van haar raadsman voor haar verdediging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Na het in beraad nemen van de zaak werd aan de Raad door de verzoekende partij een nieuw stuk bezorgd, met name het besluit van 21 januari 2010 waarin het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst *“akkoord gaat om in beroep te gaan bij de Raad van Vergunningsbetwistingen”*.

Het gaat hier dus om de beslissing om in rechte op te treden.

Om de rechten van alle partijen in het geding, evenals een goede rechtsbedeling te vrijwaren, past het dit nieuw stuk in de debatten te brengen en is het aangewezen dat aan de partijen de mogelijkheid wordt geboden om tegenspraak te voeren over dit nieuwe stuk. Dit stuk kan immers een weerslag hebben op de ontvankelijkheid van de ingestelde vordering, wat de openbare orde aanbelangt.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt dat de verzoekende partij in eerste instantie aangeeft op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO zij haar vordering baseert.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad beveelt de verzoekende partij om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, met een aanvullende nota een antwoord te verschaffen op de vraag op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° tot en met 6 VCRO zij haar vordering baseert.
3. De verwerende partij en de tussenkomende partij worden uitgenodigd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde nota van de verzoekende partij, met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren op de in sub 2 vermelde nota van de verzoekende partij.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 oktober 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,  
  
                                 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.



De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS