

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

TUSSENARREST

nr. S/2013/0097 van 30 april 2013
in de zaak 2010/0517/SA/3/0486

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Arne VANDAELE en Kaat LEUS
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 99
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3000 Leuven, J.P. Minckelerstraat 33
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de **gemeente TERVUREN**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant van 23 april 2010 waarbij aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een buurthuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 september 2010, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arne VANDAELE die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Philippe DECLERQ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De gemeente TERVUREN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen verzoekt met een op 20 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 september 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 6 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*de bouw van een buurthuis te Vossem*". De aanvraag heeft betrekking op een perceel, gelegen te [REDACTED], [REDACTED].

Het perceel is momenteel bebouwd met een scoutslokaal. Op het rechter aanpalende perceel bevindt zich een dienstgebouw van [REDACTED]. Het linker aanpalende perceel is onbebouwd. Het achterliggende gebied betreft akkerland. De eigendommen van de verzoekende partijen bevinden zich aan de overzijde van de [REDACTED].

De aanvraag voorziet in een parking, links van het bestaande scoutslokaal. Rechts van dat gebouw wordt een buurthuis voorzien, bestaande uit een polyvalente zaal met een podium, een

cafetaria, een foyer, keukens, sanitaire lokalen, bergingen en drie loges op het gelijkvloers. Op de verdieping worden twee repetitielokalen, twee bergingen en een vergaderzaal ondergebracht.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan 'Leuven', gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 20 januari 2010 tot en met 18 februari 2010, zijn zeven bezwaarschriften ingediend, waaronder door de verzoekende partijen.

Het voormalig Agentschap RO-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, cel Bescherming Archeologisch Patrimonium brengt op 19 januari 2010 gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Overijse brengt op 2 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 4 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren verleent op 15 maart 2010 een gunstig advies.

De verwerende partij beslist op 23 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

- functionele inpasbaarheid

Het gebouw wordt ingeplant tussen twee bestaande gebouwen met een openbare nutsbestemming. Door de plaatsing tussen twee bestaande niet-residentiële gebouwen, wordt verhinderd dat de grotere diepte van het gebouw storend is voor aanpalende woongebouwen.

Zodoende wordt tevens vermeden dat het gebouw een plaats moet innemen in een rij van bestaande woongebouwen.

- mobiliteitsimpact

Een buurthuis richt zich tot de buurt. Het doelpubliek van het buurthuis woont grotendeels op wandel- of fietsafstand van deze locatie. Men kan er aldus niet van uitgaan dat het merendeel van de bezoekers met de wagen komt. Het gemeentebestuur verwacht integendeel dat een belangrijk deel van het publiek met de fiets of te voet zal komen, en wil dit ook aanmoedigen. Een te ruime parking zal juist leiden tot meer autoverkeer van bezoekers die ook met de fiets of te voet kunnen komen. De aard van de voorziening laat ook verwachten dat meerdere bezoekers met één wagen zullen komen (leden van één gezin, burens), of dat bezoekers zullen worden afgezet door personen die de activiteit niet zullen bijwonen (jongeren die afgezet worden door hun ouders). De voorziening is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De bestaande bushalte zal worden verplaatst en zal dichter bij het op te richten buurthuis ingeplant worden.

Voor de inrichting van de parking werd gezorgd voor een maximale inbuffering en een maximaal gebruiksgemak, eerder dan voor een maximale benutting van de ruimte in functie van de aanleg van parkeerplaatsen.

De [] is een lokale weg van type I met een verbindende functie tussen Vossem en de N3 en heeft een voldoende rooilijnbreedte om een dergelijke functie en de ontsluiting ervan te dragen.

Het is een gemeentelijke weg waar parkeren is toegestaan, en waar de wegbreedte het parkeren ook mogelijk maakt. In het bewuste wegdeel van de [] zijn er over een afstand van 250 meter geen woningen aan dezelfde zijde van de straat.

De voorliggende straat zelf kan dus in de huidige toestand zelfs zeer belangrijke overschrijdingen van de voormelde parkeerbehoefte opvangen (30 à 40 wagens).

Zoals hoger aangegeven heeft de gemeente als eigenaar alle elementen in handen om de bezettings- en activiteitsgraad van het buurthuis te bepalen en er alzo over te waken dat het buurthuis geen overlast voor Vossem berokkent.

- *schaal*

Het gebouw is 7.53 meter, plaatselijk 8.43 meter hoog. Enkele van de woningen aan de overkant van de straat zijn van het type één verdieping onder een zadeldak, of twee verdiepingen onder een schilddak. De totale hoogte van die woningen is vergelijkbaar of zelfs hoger dan de hoogte van het buurthuis. Aan de linkerzijde is de hoogte afgestemd op het aanpalende gebouw, aan de rechterzijde bouwt het gebouw af naar het lagere Belgacomgebouw. De hoogte is niet, of minstens niet merkkelijk, hoger dan de hoogte van de meeste woningen in de onmiddellijke omgeving.

De gevelbreedte van ongeveer 50 meter is eigen aan de functie van het gebouw. Zoals hoger beschreven, wordt het gebouw ingeplant tussen twee niet-woongebouwen. Door zijn inplanting langs de toegangsweg naar Vossem en aan het begin van de dorpskom, kan het gebouw beschouwd worden als een "toegangspoort" naar Vossem.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De terreinbezetting voor de twee gebouwen samen situeert zich ongeveer rond de 40%, wat voor dit soort voorzieningen aanvaardbaar is.

- *visueel-vormelijke elementen*

Voor het buurthuis wordt een combinatie van materialen gebruikt. ...niet gezocht naar een overeenstemming met het bestaande gebouw maar werd geopteerd voor een contrast en de dialoog met het bestaande gebouw niet aan te gaan.

...

Door de eigenlijke architectuur en bouwvolume manifesteert het gebouw zich als een duidelijk herkenbaar openbaar gebouw.

- *cultuurhistorische aspecten*

De aanvraag heeft geen invloed op cultuurhistorische aspecten

- *het bodemreliëf*

De aanvraag heeft geen aanmerkelijke invloed op het bodemreliëf.

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

Het buurthuis wordt ingeplant langsheen een lokale weg met verbindend karakter.

Het merendeel van de parkeerplaatsen is op meer dan 10 meter van de perceelsgrens gelegen. De gebruikers van de parkeerplaatsen worden afgeleid naar de [], en moeten voor het gebouw van [] lopen om het buurthuis te bereiken. De passanten lopen dus niet

langs de achterste perceelsgrens maar ervan weg, zodat de geluidshinder aanvaardbaar wordt geacht. Er worden bomen aangeplant. De parking wordt visueel gebufferd, zodat deze parking geen zicht- of privacyhinder zal veroorzaken.

Voor de bewoners aan de overzijde van de straat gaat het om passanten op een voetpad van een lokale weg met verbindend karakter. De ongemakken die met deze passage verbonden zijn, vallen dan ook binnen de normale ongemakken in deze buurt.

Ter hoogte van het buurthuis is de straat ongeveer 9.5 meter breed (ruimte tussen de rooilijnen). De woningen aan de overzijde van de straat situeren zich op ongeveer 6 meter van de straat. De ruimte tussen beide voorgevels zal dus ongeveer 21 meter zijn. Het gebouw heeft in de voorgevel slechts twee raampartijen op de verdieping: één ervan behoort tot een repetitielokaal, een ander tot een vergaderzaal. Men kan redelijkerwijze verwachten dat deze ruimten een veel minder intensieve bezetting zullen hebben dan wat bij een woonlokaal het geval zou zijn. Mede gelet op de grote afstand tussen de voorgevels kan er van een overdreven privacyhinder geen sprake zijn.

ALGEMENE CONCLUSIE

Omwille van bovenvernoemde redenen is het ingediend project in overeenstemming met de planologische voorschriften en brengt het de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

1.

Na het in beraad nemen van de zaak hebben de verzoekende partijen bij aangetekende brief van 16 februari 2012 naar aanleiding van verscheidene persberichten de Raad verzocht ‘...om inlichtingen in te winnen bij de tussenkomende partij en de verwerende partij, nu de tussenkomende partij herhaaldelijk en ondubbelzinnig heeft aangekondigd af te zien van de bestreden beslissing’.

Meer specifiek vragen zij het volgende:

“ ...

- 1.** *aan de tussenkomende partij, de gemeente Tervuren, te vragen om het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen en/of het besluit van de Gemeenteraad, waarbij werd besloten om af te zien van de realisatie van het zgn. "Buurthuis", over te leggen en met name te vragen of zij dienvolgens formeel afstand doet of heeft gedaan c.q. verzaakt of heeft verzaakt aan de bestreden beslissing;*

en,

- 2.** *aan de verwerende partijen, de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en het Vlaamse Gewest, te vragen of zij, gelet op de in ons verzoekschrift opgeworpen onregelmatigheden van de vergunning en de voormelde afstand c.q. verzaking vanwege de tussenkomende partij, de betrokken vergunning uitdrukkelijk wenst in te trekken.*

...”

De Raad stelt vast dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij thans spontaan hebben gereageerd op de vraag van de verzoekende partijen, hoewel vermelde brief ook aan hen zou zijn bezorgd.

2.

Het komt de Raad dan ook passend voor de tussenkomende partij uit te nodigen om te verduidelijken of zij nog gebruik wenst de te maken van de door de verwerende partij verleende vergunning. Het komt de Raad evenzeer passend voor om de verwerende en de tussenkomende partij toe te laten de eventuele verzaking aan de bestreden beslissing en/of intrekking van de bestreden beslissing toe te lichten via een aanvullende nota en een standpunt in te nemen met betrekking tot het verdere verloop van de behandeling van deze zaak.

De Raad acht het om die reden noodzakelijk de debatten te heropenen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad nodigt de tussenkomende partij uit om, binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig tussenarrest, met een aanvullende nota te verduidelijken of zij al dan niet verzaakt (heeft) aan de bestreden beslissing, met eventuele gevolgen voor het verder verloop van de behandeling van deze zaak.
3. De verzoekende partijen en de verwerende partij kunnen binnen een termijn van vijftien dagen vanaf de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde nota van de tussenkomende partij, met een aanvullende nota repliceren.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER