

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0137
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0615/A

Verzoekende partij	mevrouw Dominique DANIELS vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement RWO, afdeling Limburg vertegenwoordigd door advocaat Lieve DEHAESE met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 187
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad SINT-TRUIDEN vertegenwoordigd door advocaat Thomas BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 april 2016.

De verwerende partij heeft aan het gemeentebestuur van Sint-Truiden een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een ontmoetingscentrum met polyvalente zaal en transformeren van gebouwen op een perceel gelegen te 3800 Sint-Truiden, Eynestraat zn met als kadastrale omschrijving, sectie A, nummers 677D, 678B, 679K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 augustus 2016 toe in de debatten.

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

in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 september 2017.

Advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Gauthier BAUDTS *loco* advocaat Lieve DEHAESE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Thomas BEELEN voert het woord voor de tussenkomende 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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 18 december 2015 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een ontmoetingscentrum met nieuwe polyvalente zaal en transformatie van de bestaande gebouwen op de site” op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Eynestraat zn.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 januari 2016 tot en met 23 februari 2016, dient de verzoekende partij een van de drie bezwaarschriften in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Limburg adviseert op 5 februari 2016 gunstig.

De verwerende partij verleent op 6 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente SINT-TRUIDEN voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 25/01/2016 tot 23/2/2016. Er werden 3 bezwaren ingediend die door meerdere personen werden ondertekend. De bezwaren worden omschreven als volgt:

...

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

- *De zin van de investering wordt in vraag gesteld. Het gegeven dat er alternatieven (zouden) zijn is niet aan de orde bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het is een keuze van het bestuur om een investering te doen in dit gebouw dat momenteel een eerder verloederde staat kent. Door te streven naar een*

polyvalent gebruik worden de gebouwen optimaal gebruikt door het gemeenschapsleven van Zepperen. Dit bezwaar is bovendien geen aspect van ruimtelijke aard.

– *Te weinig parkeerplaatsen:*

Een dergelijk multifunctioneel gebouw is moeilijk in regels te vatten. Artikel 163 van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het gebouw. De grootste zaal (die maatvoerend is voor het project) biedt in schouwburg-opstelling plaats voor een 215-tal personen. Conform de verordening dienen 1 parkeerplaats per 10 zitplaatsen voorzien te worden hetgeen resulteert in 22 parkeerplaatsen. In het projectvoorstel zijn er 28 parkeerplaatsen voorzien en op 3 plaatsen is er ruimte voor de fiets. Hiermee zal voor een normaal gebruik de parkeerbehoefte zijn afgedekt. Het gebouw is centraal gelegen in de dorpskern en daarmee ligt het gros van de woningen op een afstand van maximaal 1500m of een 5-tal minuten fietsen. Er zal verder gezocht worden om in functie van pieken bijkomende parkeercapaciteit ter beschikking te hebben. Middels afspraken met de eigenaar van het aanpalend perceel waarop zich een winkel bevindt, kan buiten de openingsuren deze capaciteit nog verhoogd worden. Bij grootschalige evenementen zijn er in de omgeving bovendien nog 2 overflowzones beschikbaar. Daarnaast werd er nog een aantal flankerende maatregelen getroffen waarbij een zone voor langsparkeren bijkomend wordt verhard aan de overkant van de Roosbeekstraat.

– *Geluidshinder:*

De maxima inzake geluidsproductie m.b.t. de milieuregelgeving worden toegepast bij de huidige aanvraag waardoor de overlast zal beperkt worden. Het feit dat erop gewezen wordt dat in de omgeving reeds heel wat functies gelegen zijn wijst op de centrale ligging in het dorp waar nog tal van functies aanwezig zijn. De (bijkomende) impact van een dergelijke functie zal dan ook minimaal zijn. De inplanting van een gemeenschapsfunctie is bovendien de meest geschikte locatie, centraal in het dorp, net om andere verkeersmodi (voetganger/fietser) als optie te laten gelden. Er kan geen garantie worden gegeven omtrent het effectief naleven van de geldende regelgeving wat eigen is aan deze reglementering.

– *Technische bezwaren:*

- *De verschillende soorten bezetting van het gebouw: Vanuit veiligheidsoogpunt zal een maximale bezetting gelden die ruimer is dan een courante / normale bezetting van het gebouw:*
- *Er worden geen overstromingszones in de omgeving vermeld: de waterproblematiek van het gebouw (buffering en infiltratie) wordt op eigen terrein wordt opgevangen en hebben aldus geen bijkomende impact zal op de ruime omgeving. Er werd slechts een bijkomende beperkte verharde oppervlakte gecreëerd.*
- *De organisatiestructuur en flankerende maatregelen in functie van verkeer zijn niet opgenomen: deze zijn nog niet uitgewerkt en niet bepalend in de vergunningsaanvraag.*
- *Er wordt gevraagd rekening te houden met cumulatieve effecten van de functie met de andere functies (al dan niet vergund) in de omgeving. Dit is niet mogelijk.*
- *De verordening hemelwater werd niet volledig ingevuld. Uit nazicht blijkt dat de verplicht in te vullen vragen, zijn ingevuld. Niet alle punten opgesomd in de vragenlijst dienen ingevuld te worden.*
- *Er zijn bedenkingen bij de samenstelling van de op te richten VZW - bevoegd voor de uitbating van het gebouw. De samenstelling en manier van kandidaatstelling zijn niet relevant voor de beoordeling van de*

stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.

- *De sanitaire voorzieningen worden best aangesloten op de hemelwaterput. De regelgeving voorzien in de gewestelijk stedenbouwkundige verordening dient gevolgd te worden.*
- *Er zijn geen 6 kleurenfoto's in het dossier. In de verklarende nota met Omgevingsrapport zijn er meer dan het minimaal te voorzien aantal foto's opgenomen.*
- *In de checklist toegankelijkheid is geen verbruiksruimte opgenomen. Op de plannen is duidelijk aangegeven dat alle gelijkvloerse ruimtes toegankelijk zijn.*
- *Door het wegvallen van de parkeerplaatsen zal de krantenwinkel / bank niet meer over parkeergelegenheid beschikken. Bij de vergunningsaanvraag voor beide functies werd geen rekening gehouden met de aanwezige parkeerplaatsen op het terrein gevat door- voorliggende parkeerplaats. Dit is dan ook niet relevant bij de beoordeling van voorliggende vergunningsaanvraag.*
- *Het aan te planten groen wordt zo laag mogelijk gehouden zodat de zichtbaarheid voor de voetgangers/fietsers optimaal blijft dit punt is gegrond en zal als voorwaarde worden opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning.*

...

Opmerkingen bij de project-m.e.r. screening:

...

- *De landelijke woonomgeving wenst men te zien als een kwetsbare omgeving*
 - *Landelijk woongebied ressorteert volgens de definitieomschrijving in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet onder (ruimtelijk) kwetsbare gebieden. Hieronder worden enkel gebieden zoals natuurgebied en parkzone verstaan*
- ...
- *Parking van supermarkt maakt deel uit van aanvraag — dit is fout*
 - *De parking van aanpalende supermarkt maakt inderdaad geen deel uit van de vergunningsaanvraag. Deze is ook niet noodzakelijk voor een normaal gebruik van de faciliteiten.*
- *Het betreft een evenementenhal en geen ontmoetingscentrum*
 - *Het betreft wel degelijk een ontmoetingscentrum met het oog op de huisvesting van de verenigingen van Zepperen.*
- *Er zal overlast zijn: onveiligheid, wildplassen, nachtlawaai (overlast onderschat)*
 - *De aangehaalde overlast is niet de facto te relateren aan het voorwerp van de vergunningsaanvraag maar is het gevolg van een niet-correct gebruik ervan. Dit maakt ook geen deel uit van de handhaving binnen ruimtelijke ordening en is de bevoegdheid van de politie. Het is bijgevolg aan de politie om eventuele misbruiken op te volgen. Een vergunning kan bezwaarlijk geweigerd worden omdat een verkeerd gebruik van het voorwerp van de aanvraag mogelijk is / niet onmogelijk kan gemaakt worden.*
- *Er is geen milieu-effecten rapport opgemaakt*
 - *In de MER-screeningsnota die bij het dossier werd gevoegd werd geoordeeld dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken en geen significante negatieve invloed zal hebben op het milieu. Er dient bijgevolg geen milieu-effectenrapport opgemaakt te worden.*

Bijkomende opmerkingen:

...

- *In het verleden zijn er al problemen geweest van overlast/nachtlawaai in de omgeving.*

- *Het kan niet zijn dat elke nieuwe aanvraag geweerd dient te worden omdat er in het verleden al dan niet geïsoleerde gevallen van overlast in de buurt geweest zijn. Dit is geen aspect van ruimtelijke aard.*
- *Er is nooit een formele bevraging gebeurt naar het nut van een dergelijke voorziening - er zouden betere locaties voorhanden zijn.*
 - *Er is geen formele bevraging vereist voor een overheidsinitiatief. Er is voorafgaandelijk met de verenigingen en buurt gecommuniceerd en voor zover mogelijk en ruimtelijk inpasbaar rekening gehouden met de bedenkingen. Uiteraard kon geen rekening gehouden worden met bedenkingen van omwonenden dat de functie beter op een geheel andere plaats voorzien zou worden. Andere locaties zijn niet aan de orde en een vergelijking van locaties maakt geen deel uit van het beoordelingskader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De regelgeving terzake voorziet in procedure enkel een openbaarmaking in de loop van de procedure van de vergunningsaanvraag.*
- *Er zijn meer rendabele alternatieven.*
 - *Of er al dan niet meer rendabele alternatieven zijn maakt geen deel uit van de appreciatie van voorliggende vergunningsaanvraag. Dit is echter geen aspect van ruimtelijke aard.*

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex. Een ontmoetingscentrum heeft een bestemming die complementair is aan het landelijk woongebied. Het voorliggend project kadert in het herstel van de centrumfunctie van het voormalige gemeentehuis en gemeenteschool van ZEPPEREN. De site zal immers een belangrijk onderdeel vormen van de publieke en sociale ruimte van het dorp. Door het feit dat meerdere verenigingen kunnen gebruik maken van de geboden voorzieningen wordt ingespeeld op een optimaal multi-functioneel gebruik van het gebouw.

Bij het project werd gestreefd naar een meer duurzame en verkeersveilige mobiliteit. De hoofdtoegangen naar de twee gebouwen op de site werden als gevolg hiervan verplaatst van de straatzijde naar het binnengebied zodat er een grotere en veilige toegangszone kan gecreëerd worden voor het publiek. Tevens worden er drie fietsparkings voorzien zodat het terrein optimaal bereikbaar is voor de zwakke weggebruiker. De huidige parkeerzone langsheen de Eynestraat werd door het systematisch plaatsen van hagen omgevormd naar verkeersveilige langsparkings. De totale parkeercapaciteit op de site bedraagt nu 28 plaatsen en middels afspraken met de eigenaar van het aanpalend perceel waarop een winkel bevindt, kan buiten de openingsuren deze capaciteit nog verhoogd worden. Bij grootschalige evenementen zijn er in de omgeving bovendien nog 2 overflowzones beschikbaar. Daarnaast werden er nog een aantal flankerende maatregelen getroffen waarbij een zone voor langsparkeren bijkomend wordt verhard aan de overkant van de Roosbeekstraat. De voorgestelde maatregelen inzake het parkeren zijn aldus aanvaardbaar.

De nieuwbouw en uitbreidingswerken alsook de verbouwing van de bestaande gebouwen betekenen een opwaardering van de site aangezien minderwaardige gebouwen en constructies worden verwijderd.

Het architecturaal ontwerp voorziet een hedendaagse vormgeving waarvan het nieuwe bouwvolume bestaat uit één tot maximaal twee bouwlagen. Door het gebruik van esthetische verantwoorde materialen (glaspanelen afgewisseld met gevelelementen bestaande uit hout - latwerk) wordt harmonieus aangesloten op de bouwtypologie van het bestaande complex. De bestaande hoogstambomen worden behouden en deze zorgen

ervoor dat samen met de nieuwe groenvoorzieningen de ganse site voldoende geïntegreerd wordt in de onmiddellijke omgeving. Het nieuwe gedeelte wordt tevens op voldoende afstand tot de perceelgrenzen ingeplant waardoor de privacyhinder voor de omliggende omgeving te verwaarlozen is.

Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing wordt het bestaande straatbeeld niet aangetast. De voorziene werken zijn wat betreft kroonlijsthoogte, dakvorm en materiaalgebruik stedenbouwkundig verantwoord binnen de huidige gebouwenconfiguratie van dit complex.

Tijdens de openbaarmaking werden er drie bezwaarschriften ingediend die behandeld en weerlegd werden in de rubriek 'Het Openbaar Onderzoek' hierboven. Alle adviesinstanties verleenden een voorwaardelijk gunstig advies. De gestelde voorwaarden dienen gevolgd te worden. De bijgevoegde uitgebreide motivatie kan eveneens worden bijgetreden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

Ook de heer Robert STIJNEN vordert met een aangetekende brief van 23 mei 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Met een aangetekende brief van 24 april 2017 vordert hij eveneens de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Die beroepen hebben als rolnummer 1516/RvVb/0614/A en 1516/RvVb/0614/S.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van artikel 4.7.26 VCRO, van het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het hoorrecht en van het beginsel van de rechtens vereiste grondslag.

De verzoekende partij verwijst naar het arrest van de Raad van 28 april 2015 met nummer A/2015/0263 en zet uiteen dat de Raad daarin een brede invulling geeft aan de hoorplicht van de verwerende partij en het hoorrecht van de verzoekende partij. Het kan volgens de verzoekende partij niet worden betwist dat de mogelijkheid om als 'betrokken partij' te worden gehoord uit de reguliere procedure niet werd opgenomen in de bijzondere procedure. Zij meent dan ook dat zij verstoken blijft van de mogelijkheid om te worden gehoord.

De verzoekende partij licht verder toe dat de verwerende partij op grond van het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel de verzoekende partij, als bezwaarindiener, in de gelegenheid diende te stellen om te worden gehoord. Dit heeft de verwerende partij nagelaten. Gelet op het voorgaande acht de verzoekende partij de artikelen 4.7.26 tot en met 4.7.26/1 VCRO niet verenigbaar met de grondwettelijk gewaarborgde gelijkheid, zoals vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De verzoekende partij stelt dat die bepalingen van de VCRO bijgevolg geen grondslag kunnen vormen om de bestreden beslissing te nemen zonder het horen van de verzoekende partij.

De verzoekende partij wijst tot slot op het arrest van de Raad van 29 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0876 waarin de Raad aan het Grondwettelijk Hof hierover een prejudiciële vraag heeft gesteld. Wanneer die vraag positief wordt beantwoordt, komt volgens de verzoekende partij vast te staan dat de huidige bestreden beslissing vergund werd op grond van een ongrondwettige regeling en dus de rechtens vereiste grondslag ontbreekt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat er twee administratieve procedures bestaan. Zij verduidelijkt dat de reguliere administratieve procedure uitdrukkelijk bepaalt dat tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen een georganiseerd administratief beroep kan worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente gelegen is. De verwerende partij wijst op artikel 4.7.23, §1 VCRO dat bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling werden gehoord. Aangezien de administratieve beroepsprocedure niet van toepassing is in de bijzondere procedure besluit de verwerende partij dat er geen sprake kan zijn van een schending van het hoorrecht.

3.

De tussenkomenende partij antwoordt dat het arrest waarnaar de verzoekende partij verwijst niet relevant is aangezien het handelt over het recht om te worden gehoord in de reguliere procedure. Zij beklemtoont dat de Raad in dat arrest enkel oordeelde dat de deputatie onterecht uit artikel 4.7.23, §1 VCRO afleidde dat enkel de gemeente, de aanvrager, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de eventuele derde-beroepsindieners het recht zouden hebben om te worden gehoord. De tussenkomenende partij benadrukt dat artikel 4.7.23 VCRO niet van toepassing is op de bijzondere procedure.

Verder verduidelijkt de tussenkomenende partij dat de kritiek van de verzoekende partij op het gebrek aan hoorrecht in de bijzondere procedure louter kritiek is op het decreet waarvoor de Raad niet bevoegd is. Aangezien de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet verzoekt om een prejudiciële vraag moet de huidige procedure volgens de tussenkomenende partij niet worden afgewacht tot aan de uitspraak van het Grondwettelijk Hof.

De tussenkomenende partij acht het middel onontvankelijk minstens ongegrond omdat de Raad niet bevoegd is om de bepalingen van de VCRO te toetsen aan de Grondwet.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat het niet proceseconomisch zou zijn om tweede maal een prejudiciële vraag te stellen aan het Hof en de Raad een uitspraak door het Hof kan afwachten.

5.

De verwerende en de tussenkomenende partij voegen niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij zet in haar eerste middel in essentie uiteen dat zij door de verwerende partij onterecht niet in de mogelijkheid werd gesteld om te worden gehoord. Voor het overige voert zij kritiek op het decreet en voert aan dat de artikelen 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO niet verenigbaar zijn met de Grondwet aangezien die bepalingen niet de mogelijkheid bieden om als belanghebbende derde door de vergunningverlenende overheid te worden gehoord.

In de mate dat de verzoekende partij met haar eerste middel de Raad lijkt aan te sturen op een toetsing van de artikelen 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO aan de Grondwet is het middel niet ontvankelijk. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om decretale bepalingen te toetsen aan de Grondwet.

2.

Zoals de partijen opmerken bestaan er twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning: een reguliere procedure (artikel 4.7.12 VCRO en verder) en een bijzondere procedure voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen (artikel 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO).

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat in de reguliere procedure de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde administratief beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Noch artikel 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO voorzien in een dergelijke bijkomende mogelijkheid om te worden gehoord.

Met het arrest van 29 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0876 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen aan het Grondwettelijk Hof de volgende prejudiciële vraag gesteld:

“Schendt de VCRO en meer bepaald de bijzondere vergunningsprocedure van de artikelen 4.7.26 tot en met 4.7.26/1 VCRO de artikelen 10 en 11 Grondwet in zoverre geen mogelijkheid is voorzien om gehoord te worden door de vergunningverlenende overheid, ofschoon er geen beroepsmogelijkheid bestaat terwijl de reguliere procedure dit hoorrecht wel expliciet toekent ?”

Het Grondwettelijk Hof heeft die vraag als volgt beantwoord in zijn arrest van 15 juni 2017 met nummer 73/2017:

“ ...

B.5. In de bijzondere procedure, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing in het geschil voor de verwijzende rechter, wordt een vergunning afgegeven door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (artikel 4.7.26, § 1, van de VCRO).

Het vergunningverlenende bestuursorgaan of zijn gemachtigde onderzoekt de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag en beslist of een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld (artikel 4.7.26, § 3, en artikel 4.7.26/1 van de VCRO).

In dezelfde gevallen als in de reguliere vergunningsprocedure maakt de vergunningsaanvraag in de bijzondere procedure het voorwerp uit van een openbaar onderzoek (artikel 4.7.26, § 4, eerste lid, 1°, van de VCRO).

Na het inwinnen van de vereiste adviezen beslist het vergunningverlenende bestuursorgaan over de vergunningsaanvraag. Bij gebrek aan een beslissing binnen de vervaltermijn wordt de aanvraag geacht te zijn afgewezen (artikel 4.7.26, § 4, eerste lid, 3° en 4°, van de VCRO).

Tegen de beslissing van de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar staat geen georganiseerd administratief beroep open. Het ontbreken van een administratief beroep wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt verantwoord :

« Een puur administratief beroep bij het gewestelijke vergunningverlenende bestuursorgaan (de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar c.q. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) zou immers neerkomen op een (geïnstitutionaliseerd) ‘ willig beroep ’. De rechtsleer stelt evenwel dat het instellen van dergelijk beroep ‘ voor de burger niet steeds de efficiëntie [zal] hebben die hij ervan verwacht : het “ willig ” beroepsorgaan zal immers veelal niet vlug geneigd zijn om op een eerder genomen beslissing terug te komen, tenzij belangrijke nieuwe gegevens worden aangedragen of manifeste fouten worden aangetoond ’. Een ‘ hiërarchisch beroep ’ behoort evenmin tot de mogelijkheden : indien de beslissing genomen wordt op regeringsniveau, kan men deze moeilijk laten toetsen door een ambtelijke commissie. Zulks zou op gespannen voet staan met het feit dat de Regering binnen het constitutioneel bestel aan de ‘ top ’ van de hiërarchische piramide staat. Overigens stelt diezelfde rechtsleer ten aanzien van het hiërarchisch administratief beroep dat de slaagkansen daarvan voor de rechtsonderhorige eerder gering zijn, omdat de ambtenaar of instantie die de bestreden beslissing nam, ‘ meestal op algemene of individuele instructie van de hogere overheid zal zijn opgetreden en de hogere overheid meer aandacht zal hebben voor de belangen van het bestuur dan voor het belang van de bestuurd ’ » (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 208).

B.6. De mogelijkheid tot inspraak, die een waarborg biedt voor de vrijwaring van het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu en een goede ruimtelijke ordening (artikel 23, derde lid, 4°, van de Grondwet), wordt zowel in de reguliere als in de bijzondere vergunningsprocedure in beginsel verwezenlijkt door de organisatie van een openbaar onderzoek.

B.7. Het recht om te worden gehoord biedt een bijkomende mogelijkheid tot inspraak. Zij is enkel uitdrukkelijk gewaarborgd in de reguliere procedure.

Die bijkomende mogelijkheid tot inspraak staat in rechtstreeks verband met het administratief beroep waarin de reguliere procedure voorziet en met het verslag dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vóór elke beslissing over het administratief beroep, dient op te maken. Dat verslag onderscheidt zich van de adviezen die vóór de beslissing over de vergunningsaanvraag moeten worden ingewonnen en die ertoe strekken de vergunningverlenende overheid zo volledig mogelijke informatie te verschaffen zodat zij daarmee naar behoren rekening kan houden.

Het vermelde verslag wordt opgemaakt door de bevoegde ambtenaar op hetzelfde bestuursniveau als de deputatie die, op grond van dat verslag, haar beslissing omtrent het ingestelde beroep dient te nemen. Het verslag plaatst de vergunningsaanvraag in het kader van de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties. Het recht om te worden gehoord waarborgt dat de vergunningsaanvrager en de beroepsindieners hun standpunt inzake dat verslag aan de beroepsinstantie kunnen meedelen.

Aangezien de bijzondere procedure niet in de mogelijkheid van een administratief beroep voorziet, zijn er geen beroepsindieners en is er geen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarover een standpunt moet worden ingenomen.

Het verschillende verloop van de bijzondere procedure, vergeleken met de gewone procedure, biedt bijgevolg een redelijke verantwoording voor het verschil in mogelijkheid tot inspraak.

B.8. Het Hof dient echter rekening te houden met de hypothese, zoals in de zaak voor de verwijzende rechter, dat met toepassing van de bijzondere procedure een nieuwe vergunning wordt verleend nadat een eerste vergunning werd vernietigd.

In die hypothese dient, ook al voorziet de toepasselijke wetgeving niet in een dergelijke formaliteit, het recht om te worden gehoord als beginsel van behoorlijk bestuur toepassing te vinden. De beroepsindieners die de eerste vergunning hebben aangevochten zijn weliswaar niet de adressaten van de nieuwe vergunning, maar zij zouden door die vergunning op ernstige wijze in hun belangen kunnen worden geraakt. De vergunningverlenende overheid dient hun derhalve de gelegenheid te bieden, wanneer zij in de procedure tot het verlenen van een nieuwe vergunning niet in een nieuw openbaar onderzoek voorziet, hun standpunt inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten. Dat arrest vormt immers een nieuw element waarmee de vergunningverlenende overheid rekening zal dienen te houden

...

Het Hof heeft op deze wijze geoordeeld dat het recht om te worden gehoord, als bijkomende mogelijkheid tot inspraak naast het openbaar onderzoek, in rechtstreeks verband staat met het administratief beroep waarin de reguliere procedure voorziet en met het verslag dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vóór elke beslissing over het administratief beroep, dient op te maken. Het recht om te worden gehoord waarborgt in dat geval dat de vergunningsaanvrager en de beroepsindieners hun standpunt inzake dat verslag aan de deputatie kunnen meedelen.

Aangezien artikel 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO niet in een dergelijke mogelijkheid van een administratief beroep voorziet, en er bijgevolg geen beroepsindieners zijn en er evenmin een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorligt waarover een standpunt moet worden ingenomen, acht het Hof, gelet op het verschillende verloop van de bijzondere procedure, het verschil in mogelijkheid tot inspraak redelijk verantwoord.

Het Hof benadrukt in zijn arrest daarbij wel dat in het geval dat met toepassing van de bijzondere procedure een nieuwe vergunning wordt verleend nadat een eerste vergunning werd vernietigd, zelfs al voorziet de toepasselijke wetgeving niet in een dergelijke formaliteit, het recht om te worden gehoord als beginsel van behoorlijk bestuur toepassing vindt. In dat geval dient de vergunningverlenende overheid, wanneer zij in de procedure tot het verlenen van een nieuwe

vergunning niet in een nieuw openbaar onderzoek voorziet, de mogelijkheid te bieden aan de beroepsindieners die de eerste vergunning hebben aangevochten om hun standpunt inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten. Het vernietigingsarrest vormt immers een nieuw element waarmee de vergunningverlenende overheid rekening zal dienen te houden.

3.

Gelet op voormelde duidelijke beantwoording van de gestelde prejudiciële vraag door het Grondwettelijk Hof volstaat de vaststelling dat de verwerende partij er in het voorliggende geval noch op grond van artikel 4.7.26 VCRO noch op grond van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur er toe gehouden was de verzoekende partij op enige wijze te horen en haar standpunten bijkomend kenbaar te maken.

Het middel word verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij heeft nagelaten om de aard van de activiteiten te betrekken in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit terwijl de verzoekende partij nochtans in haar bezwaarschrift argumenteerde dat de vergunde activiteiten zeer hinderlijk zijn. Zij merkt daarbij op dat de verwerende partij enkel verwijst naar de mobiliteitshinder van de aanvraag, maar niet onderzoekt of de activiteiten wel inpasbaar zijn in de landelijke woonomgeving en of het niet aangewezen is om de inplanting te voorzien buiten een landelijke woonkern.

Verder stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij bij de bespreking van de bezwaren enkel vermeldt dat de aangekaarte overlast niet te relateren is aan het voorwerp van de vergunningsaanvraag, maar enkel voortvloeit uit een niet correct gebruik ervan. De verzoekende partij benadrukt dat zij in haar bezwaar nochtans heeft gewezen op verkeersbelasting, overlast en geluid- en trillinghinder zodat het hinderverwekkend karakter van de inrichting op haar merites beoordeeld diende te worden.

Tot slot vraagt de verzoekende partij zich nog af of de noodzaak aan een polyvalente zaal wel voorligt nu het ruimtelijk structuurplan zelf bevestigt dat de gemeente Zepperen een ruim aanbod heeft aan voorzieningen. Het gebrek aan enige beoordeling hierover is volgens de verzoekende partij in strijd met de formele motiveringsplicht.

2.

De verwerende partij verwijst voor het tweede middel integraal naar de overwegingen in de bestreden beslissing die zij relevant acht en besluit dat de verzoekende partij niet aantoonde dat die foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn.

3.

De tussenkomen partij verwijst in het tweede middel naar de overwegingen in de bestreden beslissing onder de titel “goede ruimtelijke ordening”. In die beoordeling verwijst de verwerende

partij zelf naar de weerlegging van de bezwaren. De tussenkomende partij meent dan ook dat die argumentatie integraal deel uitmaakt van de bestreden beslissing. De tussenkomende partij stelt dat daaruit blijkt dat de bestemming van het ontmoetingscentrum complementair is aan het landelijk woongebied en de mogelijke hinderaspecten wel degelijk werden onderzocht.

Wat de noodzaak aan een polyvalente zaal betreft stelt de tussenkomende partij dat dit aan haar eigen discretionaire bevoegdheid toekomt.

4.

De partijen voegen niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel houdt de verzoekende partij in essentie voor dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet voldoende rekening houdt met de impact van het aangevraagde op de omgeving en dus op onzorgvuldige wijze de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij niet afdoende gemotiveerd en bevat geen afdoende antwoord op de ingediende bezwaren.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij van mening is dat het gevraagde project niet vergund kan worden. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenende bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de relevante criteria die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt,

zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. Er kan slechts rekening gehouden worden met de motieven vermeld in de bestreden beslissing, die bovendien afdoende moeten zijn.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.

In de bestreden beslissing beoordeelt de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening ten eerste in het licht van artikel 4.3.1, §2 VCRO en ten tweede in het licht van de ingediende adviezen en bezwaarschriften.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het openbaar onderzoek over de aanvraag gepaard ging met bezwaren en opmerkingen, onder meer van de verzoekende partij, met betrekking tot de functiewijziging, de problematische mobiliteitssituatie, geluidshinder en hinder door overlast.

Wat de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving betreft overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing onder meer:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Een ontmoetingscentrum heeft een bestemming die complementair is aan het landelijk woongebied. Het voorliggend project kadert in het herstel van de centrumfunctie van het voormalige gemeentehuis en gemeenteschool van ZEPPEREN. De site zal immers een belangrijk onderdeel vormen van de publieke en sociale ruimte van het dorp. Door het feit dat meerdere verenigingen kunnen gebruik maken van de geboden voorzieningen wordt ingespeeld op een optimaal multi-functioneel gebruik van het gebouw.

...

De nieuwbouw en uitbreidingswerken alsook de verbouwing van de bestaande gebouwen betekenen een opwaardering van de site aangezien minderwaardige gebouwen en constructies worden verwijderd.

Het architecturaal ontwerp voorziet een hedendaagse vormgeving waarvan het nieuwe bouwvolume bestaat uit één tot maximaal twee bouwlagen. Door het gebruik van esthetische verantwoorde materialen (glaspanelen afgewisseld met gevelelementen bestaande uit hout - latwerk) wordt harmonieus aangesloten op de bouwtypologie van het bestaande complex. De bestaande hoogstambomen worden behouden en deze zorgen ervoor dat samen met de nieuwe groenvoorzieningen de ganse site voldoende geïntegreerd wordt in de onmiddellijke omgeving. Het nieuwe gedeelte wordt tevens op voldoende afstand tot de perceelgrenzen ingeplant waardoor de privacyhinder voor de omliggende omgeving te verwaarlozen is.

Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing wordt het bestaande straatbeeld niet aangetast. De voorziene werken zijn wat betreft kroonlijsthoogte, dakvorm en materiaalgebruik stedenbouwkundig verantwoord binnen de huidige gebouwenconfiguratie van dit complex.

...”

Ter weerlegging van de bezwaren overweegt de verwerende partij wat de geluidshinder en hinder door overlast betreft:

“ ...

– *Geluidshinder:*

De maxima inzake geluidsproductie m.b.t. de milieuregelgeving worden toegepast bij de huidige aanvraag waardoor de overlast zal beperkt worden. Het feit dat erop gewezen wordt dat in de omgeving reeds heel wat functies gelegen zijn wijst op de centrale ligging in het dorp waar nog tal van functies aanwezig zijn. De (bijkomende) impact van een dergelijke functie zal dan ook minimaal zijn. De inplanting van een gemeenschapsfunctie is bovendien de meest geschikte locatie, centraal in het dorp, net om andere verkeersmodi (voetganger/fietser) als optie te laten gelden. Er kan geen garantie worden gegeven omtrent het effectief naleven van de geldende regelgeving wat eigen is aan deze reglementering.

... ”

– *Er zal overlast zijn: onveiligheid, wildplassen, nachtlawaai (overlast onderschat)*

- *De aangehaalde overlast is niet de facto te relateren aan het voorwerp van de vergunningsaanvraag maar is het gevolg van een niet-correct gebruik ervan. Dit maakt ook geen deel uit van de handhaving binnen ruimtelijke ordening en is de bevoegdheid van de politie. Het is bijgevolg aan de politie om eventuele misbruiken op te volgen. Een vergunning kan bezwaarlijk geweigerd worden omdat een verkeerd gebruik van het voorwerp van de aanvraag mogelijk is / niet onmogelijk kan gemaakt worden.*

...”

Anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, kan uit die overwegingen geen afdoende en concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, afgeleid worden. De verwerende partij motiveert op een zeer algemene wijze waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij poneert zonder meer dat het ontmoetingscentrum complementair is aan het landelijk woongebied zonder daarbij op concrete wijze in te gaan op de door de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek aangevoerde hinderaspecten en de impact van het aangevraagde op de omliggende bebouwing.

De verwerende partij beperkt haar beoordeling voornamelijk tot de vaststelling dat het ontmoetingscentrum kadert in het herstel van de centrumfunctie van de bestaande gebouwen in het dorp. Aangaande de hinderaspecten overweegt de verwerende partij slechts dat de bestaande hoogstambomen ervoor zorgen dat de ganse site geïntegreerd wordt in de omgeving en het ontwerp zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen bevindt waardoor privacyhinder voor de omliggende omgeving te verwaarlozen is.

De verwijzing van de verwerende partij en de tussenkomende partij naar de weerlegging van de bezwaren in de bestreden beslissing doet niet anders besluiten. Uit die overwegingen blijkt immers dat de verwerende partij de bezwaren waarin wordt gewezen op de mogelijke geluidsoverlast, onder meer omwille van een slechte geluidsisolatie en buitenwanden uit glas, weerlegt door een verwijzing naar de geldende milieuregelgeving. Een dergelijke motivering kan niet aangemerkt worden als een onderbouwde weerlegging van de bezwaren op dit punt. De concrete impact van de aanvraag op de omgeving wordt niet besproken. Nochtans kan niet betwist worden dat de woningen in de nabijheid van het op te richten ontmoetingscentrum als behorend tot de relevante omgeving moeten beschouwd worden en dat een loutere verwijzing naar de geldende

milieuregelgeving niet volstaat om de impact van de aanvraag te beoordelen in het licht van artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

De verwerende partij benadrukt in de bestreden beslissing verder de centrale ligging van het project in het dorp wat de bereikbaarheid via andere verkeersmodi (voetgangers en fietsers) ten goede komt. Hoe die overweging een weerlegging vormt van de tijdens het openbaar onderzoek aangevoerde bezwaren over de geluidshinder verduidelijkt de verwerende partij niet. Gelet op het voorgaande kon de verwerende partij niet zonder meer besluiten dat “de (bijkomende) impact van een dergelijke functie dan ook minimaal zal zijn”. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niet dat een concrete beoordeling is gemaakt van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

Ook de overwegingen dat de aangekaarte overlast (nachtlawaai, onveiligheid) “de facto niet te relateren is aan het voorwerp van de vergunningsaanvraag” en “een vergunningsaanvraag bezwaarlijk geweigerd kan worden omdat een verkeerd gebruik van het voorwerp van de aanvraag mogelijk is” dan wel “niet onmogelijk kan gemaakt worden” zijn op dit vlak nietszeggend en kunnen niet worden aangenomen als een afdoende weerlegging van de bezwaren van de verzoekende partij op dit punt.

De aangehaalde overwegingen kunnen niet aangemerkt worden als een zorgvuldige, precieze en afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, met name wat de door de verzoekende partij aangehaalde geluidshinder en hinder door overlast betreft.

4.

De verzoekende partij stelt zich tot slot de vraag of het aangevraagde project wel noodzakelijk is aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zelf bevestigt dat Zepperen reeds een ruim aanbod heeft aan voorzieningen. Een vraag naar de eventuele noodzaak van een bepaald project betreft een zuiver aspect van opportuniteit, waarvoor de Raad niet bevoegd is. De verzoekende partij uit met haar argumentatie niet meer dan een andere mening, wat neerkomt op loutere opportunistiekritiek waarmee de Raad geen rekening kan houden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 april 2016, waarbij aan het gemeentebestuur van Sint-Truiden de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een ontmoetingscentrum met polyvalente zaal en transformeren van gebouwen op een perceel gelegen te 3800 Sint-Truiden, Eynestraat zn met als kadastrale omschrijving, sectie A, nummers 677D, 678B, 679K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 oktober 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Karin DE ROO