

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1034
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0268/A

Verzoekende partij	de heer Joseph PEETERS , met woonplaatskeuze te 3404 Landen (Attenhoven), Mastellenstraat 7.
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Limburg vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20
Tussenkommende partij	het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF LANDEN vertegenwoordigd door advocaten Jan ROGGEN en Jannick POETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Greenville – Centrum Zuid 1111

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 oktober 2016.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een loods tot gemeenschapscentrum met bibliotheek, cultuurzaal, jeugdhuis en fuifzaal op een perceel gelegen te 3400 Landen, Hannuitsesteenweg 80, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 180X7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 13 maart 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en heeft het administratief dossier neergelegd in de zaak 1617/RvVb/0262/A. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 april 2018.

De heer Joseph PEETERS voert het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Jannick POETS 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.

III. FEITEN

1.

De aanvraag kent een relevante voorgeschiedenis.

Op 17 oktober 2014 verleent de verwerende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een loods tot gemeenschapscentrum met bibliotheek, cultuurzaal, jeugdhuis en fuifzaal, op hetzelfde perceel als het voorwerp van de huidige bestreden beslissing.

Met een aangetekende brief van 5 december 2014 wordt bij de Raad de vernietiging van die beslissing gevorderd. Die zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1415/0216/A/6/0223.

Op 12 maart 2015 verleent de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant aan de tussenkomende partij een milieuvergunning voor het uitbaten van een gemeenschapscentrum.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen een bestuurlijk beroep aan bij de minister van omgeving, natuur en landbouw. Met de beslissing van 24 september 2015 (nr. AMV/000157432/1001) heft de bevoegde minister de milieuvergunning van 12 maart 2015 op en weigert een milieuvergunning voor het uitbaten van een gemeenschapscentrum aan de tussenkomende partij.

Met het arrest van 26 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1382 stelt de Raad vast dat de corresponderende milieuvergunning definitief werd geweigerd. Het ingestelde vernietigingsberoep wordt verworpen bij gebrek aan voorwerp.

2.

De tussenkomende partij dient op 6 juni 2016 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de verbouwing van een loods tot gemeenschapscentrum met bibliotheek, cultuurzaal, jeugdhuis en fuifzaal, gelegen op het voormalige militaire domein aan de Hannuitsesteenweg 80 te 3400 Landen”.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Tienen-Landen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in een militair domein.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Herziening RUP Sint-Norbertus’, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Landen op 31 mei 2016, in een zone voor wonen en diensten in het park. Het gemeenteraadsbesluit van 31 mei 2016 wordt ingetrokken bij besluit van de gemeenteraad van Landen van 27 juni 2017, zoals blijkt uit de beoordeling onder punt VI.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 24 augustus 2016 voorwaardelijk gunstig:

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 25 augustus 2016 voorwaardelijk gunstig:

De verwerende partij verleent op 25 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

MILIEUEFFECTENBEOORDELING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit van 10/12/2004 (gewijzigd via besluit van 01/03/2013) onder rubriek 10 Infrastructuurprojecten b) Stadsontwikkelingsprojecten. In de project-MER screeningsnota, die bij het dossier werd gevoegd, is dieper ingegaan op de verschillende deelaspecten.

Tijdens de bouwfase kunnen er zowel geluids- als trillingsemissies optreden als gevolg van werfmachines doch dit is van tijdelijke aard en enkel tijdens de dag. De voertuigemissie zal door het in-en uitrijden naar de site in de toekomst beperkt toenemen maar aanvaardbaar zijn binnen het centrumgebied van Landen.

Bij de exploitatiefase zullen de effecten beperkt zijn aangezien de fuif- en cultuurzaal zeer goed akoestisch geïsoleerd worden d.m.v. het 'box-in-box'-principe. De toegang van buitenaf verloopt telkens via 3 verschillende stille ruimtes met als laatste een akoestisch sas. Wanden en plafonds worden volledig bekleed met geluidsabsorberend materiaal. Bijgevolg worden er voldoende maatregelen voorzien om geluidshinder naar de aanpalende woningen te vermijden.

Inzake de effecten op de waterhuishouding van het gebied kan gesteld worden dat het volume van de loods behouden blijft waardoor er geen toename is van de dakoppervlakte. De verharde oppervlakte van de omgevingsaanleg blijft grotendeels behouden. Het hemelwater wordt opgevangen in regenwaterputten voor hergebruik. De capaciteit van de bestaande buffer- en infiltratievoorzieningen volstaat. Er kan aldus geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten ontstaan.

Inzake de mobiliteitseffecten wordt verwezen naar de mobiliteitsstudie die voor de ganse site werd opgemaakt. Het voorliggend ontwerp houdt rekening met de gestelde conclusies inzake ontsluiting van de site en de parkeervoorzieningen. De totale parkeercapaciteit voor het domein bedraagt 145 parkeerplaatsen. De bestaande toegang aan de Koningin Astridlaan wordt verplaatst en evenwijdig met de evenementenstrip ingeplant. De inrit aan de Hannuitsesteenweg wordt heringericht zodat deze enkel nog door zwakke weggebruikers benut kunnen worden.

In de omgeving van de projectzone bevinden zich geen bijzondere beschermde gebieden zodat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de natuurwaarden van de omgeving.

Het projectgebied bevindt zich niet in een archeologisch waardevolle zone. De loods is niet beschermd of opgenomen in de inventaris 'Bouwkundig Erfgoed'. Bij de verbouwing van de loods wordt weliswaar rekening gehouden met het authentiek karakter van het gebouw.

Doordat het voormalig militair domein opnieuw ontwikkeld wordt tot een gebied voor wonen, werken en cultuur zijn cumulatieve effecten in de toekomst mogelijk. Hierbij zijn meer vervoersbewegingen mogelijk dan momenteel het geval is, gezien de meeste gebouwen op het domein in de huidige situatie niet benut worden. Meer in het bijzonder op het kruispunt N283 Hannuitsesteenweg x Koningin Astridlaan worden er aanzienlijke effecten verwacht in het geval dat er een activiteit plaatsvindt die eindigt tijdens de

werkdagavondspits waarbij de wachttijden te hoog oplopen om een vlotte en veilige verkeersafwikkeling te kunnen garanderen. Er werd daarom geopteerd om de ontsluiting van de gemeenschappelijke voorzieningen volledig langs de Koningin Astridlaan te laten verlopen en er wordt aanbevolen het kruispunt N283 Hannuitsesteenweg x Koningin Astridlaan om te vormen tot een lichtengeregeld kruispunt of om de activiteiten in de cultuurzaal die eindigen tijdens de werkdagavondspits te beperken tot maximaal 1x per maand.

Er kan aldus geoordeeld worden 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.

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. De aanvraag is gelegen binnen het gemeentelijk RUP 'Sint-Norbertus - (gedeeltelijke) herziening' in de gemengde zone voor wonen en diensten in het park en is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag beantwoordt tevens, blijkens de bijgevoegde inrichtingsschets, aan de toekomstvisie die voor het Domein 't Park werd opgemaakt. De aanvraag kadert in een multifunctionele herbestemming van de site waarbij gestreefd wordt naar kernversterking en verdichting van het stedelijk weefsel.

De loods zelf is niet opgenomen in de "Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed", maar wordt met respect voor het karaktervolle bouwvolume verbouwd. De structuur van het beeldbepalend en structurerend gebouw, op schaal van het voormalige militair domein, wordt maximaal behouden. Het originele gevelmetselwerk en de metalen gevelelementen blijven bewaard. Waar mogelijk wordt terug gegaan naar de originele gevelopeningen. Voor nieuwe elementen (poorten, dakbedekking) worden duurzame en esthetisch verantwoorde materialen gebruikt.

De aanvraag voorziet in een herbestemming van een bestaand gebouw. Hierdoor krijgt een leegstaand gebouw een nuttige herbestemming en moet er geen bijkomende ruimte worden aangesneden. Aangezien het hier een bestaande loods betreft blijft de bouwdichtheid op het terrein ongewijzigd. De loods in kwestie alsook de andere loodsen op het voormalig militair domein zijn van een grotere schaal dan de meeste gebouwen in de omgeving. Aangezien de voorliggende aanvraag vertrekt van het reeds bestaande volume, dat zich voldoende integreert in de omgeving en dat zich daarenboven perfect leent voor de nieuwe functies, is deze schaal aanvaardbaar.

De site ligt in het centrum van de hoofdgemeente op wandelafstand van het station en een bushalte. De site is eveneens goed ontsloten voor auto- en fietsverkeer. Het aantal vervoersbewegingen zal voornamelijk toenemen op het ogenblik dat evenementen worden georganiseerd. Op het eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen aangelegd zodat de parkeerdruk niet op de omliggende straten wordt afgewend. De ontsluiting van het parkeergebeuren zal langs de Koningin Astridlaan worden georganiseerd zodat het voorplein en de evenementenstrip vrij van autoverkeer blijven. De parkeerplaatsen aan de zijde van de Koningin Astridlaan kunnen ook gebruikt worden door

de buurtbewoners. Deze parking dient steeds toegankelijk te blijven. Bijgevolg zal de afsluiting verplaatst moeten worden t.h.v. de bestaande loodsen.

De fuif- en cultuurzaal worden akoestisch geïsoleerd d.m.v. het 'box-in-box'-principe. De toegang van buitenaf verloopt telkens via 3 verschillende stille ruimtes met als laatste een akoestisch sas. Wanden en plafonds worden volledig bekleed met geluidsabsorberend materiaal. In de bijgevoegde nota worden de verschillende akoestische maatregelen beschreven die in het ontwerp werden opgenomen. Bijgevolg zijn er voldoende voorzorgen genomen om geluidshinder naar de aanpalende woningen te vermijden.

Het gebouw beschikt over een voor publiek toegankelijke oppervlakte van 2 620m². Bij het ontwerp en bij de uitvoering van de werken zal er rekening gehouden worden met de bemerkingen van het toegankelijkheidsbureau zodat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Alle adviesinstanties verleenden een (voorwaardelijk) gunstig advies. De gestelde voorwaarden dienen gevolgd te worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- Er dient voldaan te worden aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen van LANDEN dienen gevolgd te worden (zie bijlage):
 - Het advies van de Astrid-veiligheidscommissie dient gevolgd te worden.
 - De parkeerplaatsen langs de Koningin Astridlaan zullen eveneens plaats bieden voor de buurtbewoners. Bijgevolg moet deze parking steeds toegankelijk blijven en moet de afsluiting verplaatst worden t.h.v. de bestaande loodsen.
 - Het brandpreventieverslag van 28/06/2016 moet strikt worden nageleefd. Zodra de werken zijn uitgevoerd moet de brandweer hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.
- De voorwaarden opgelegd door het Agentschap Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant, dienen gevolgd te worden (zie bijlage):
 - De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet voorzien worden langs de gemeenteweg Koningin Astridlaan. De bestaande toegang langs de gewestweg N283 Hannuitsesteenweg moet worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en is enkel nog toegankelijk voor de zachte weggebruiker. De rest van het perceel dient onoverrijdbaar te worden afgesloten.
- De voorwaarde opgelegd door de Astrid-veiligheidscommissie, dient gevolgd te worden (zie bijlage):
 - Er dient een indoordekking aanwezig te zijn.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Peter TULKENS en mevrouw Lieve BERDEN vorderen met een aangetekende brief van 19 december 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0262/A.

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij licht toe dat zij mede-eigenaar is van een onroerend goed op de Hannuitsesteenweg 82 onmiddellijk aanpalend aan het perceel waarop de loods zich bevindt. Zij stelt dat het belang niet alleen gerechtvaardigd wordt door het nabuurschap, maar ook zijn oorzaak vindt in de effectieve hinder die door het project veroorzaakt zal worden. De verzoekende partij verduidelijkt dat de inrichting en exploitatie van een fuifzaal en een jeugdhuis op een afstand van ongeveer een twintigtal meter hinder met zich brengt zoals geluidsoverlast overdag en 's nachts, schending van de privacy door onmiddellijke inkijk in de tuinzone en gebouwen, toename van gemotoriseerd verkeer en daardoor ook een slechtere luchtkwaliteit.

Verder laat de verzoekende partij nog gelden dat de bestreden beslissing de aanvrager ontslaat van het plaatsen van een infiltratie- en buffervoorziening met schade tot gevolg voor de aangrenzende eigenaars. Zij benadrukt dat haar woning in waarde zal verminderen doordat het onmogelijk verkocht zal kunnen worden tegen de marktwaarde en dat het voor haar een ernstig obstakel vormt om het onroerend goed (dat zich in onverdeeldheid bevindt) zelf over te nemen. Anderzijds stellen er zich volgens de verzoekende partij veiligheidsproblemen inzake drugsgebruik en vandalisme.

De inplanting van de fuifzaal doet volgens de verzoekende partij afbreuk aan het residentieel karakter van de omgeving, waaronder de woning van de verzoekende partij. Bovendien wijst zij er op dat de inrichting ook een milieuvergunning vereist, wat net bevestigt dat de exploitatie ervan een hinderlijk karakter heeft. De verzoekende partij wijst daarbij aansluitend op het volgens haar 'torenhoog' mobiliteitsprobleem door het gebrek aan een sluitend en geloofwaardig mobiliteitsplan.

Zij merkt nog op dat de ongemakken van het vergunde project ook afstralen op het centrum van Landen waar zij zelf ook nog een woning heeft. De verzoekende partij meent ook daar met die negatieve effecten geconfronteerd te worden door onder meer een hogere voertuigemissie in het centrumgebied.

2.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering en werpt op dat de verzoekende partij mede-eigenaar is van de aanpalende woning en haar hoofdverblijfplaats heeft op meer dan een kilometer afstand van het bestreden project. Alleen al daarom beschikt zij niet over het vereiste belang.

Daarbij aansluitend legt de tussenkomende partij uit dat de technische nota akoestiek en het volledig akoestisch onderzoek duidelijk aangeven dat er voldoende maatregelen worden genomen om de geluidseisen te respecteren. Het enkele gegeven dat het perceel op een twintigtal meter van de loods ligt betekent nog niet dat er geluidshinder zal zijn. Evenmin is er volgens de tussenkomende partij sprake van privacyhinder nu de verzoekende partij op meer dan een kilometer van het project woont. Bovendien blijkt uit de plannen van Domein 't Park dat er een groenbuffer wordt aangeplant ter hoogte van het perceel van de verzoekende partij.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat zij momenteel niet woont op de Hannuitsesteenweg nr. 82 maar dat niet uitsluit dat zij het perceel regelmatig bezoekt. Zij merkt op dat de tussenkomende partij niet betwist dat zij eigenaar is en dat de ligging van het goed op amper 20 meter van de fuifzaal een hinder en nadeel vormt om het goed zelf over te nemen. De tussenkomende partij kan dan ook niet ontkennen dat de marktwaarde van het goed ernstig vermindert.

Verder legt de verzoekende partij uit dat zij vaak verblijft in haar woning op de Brugstraat 17 te Landen, waar zich de archieven en bibliotheek bevinden van een bijna 40-jarige praktijk als advocaat, op amper 350 meter van de site en ook gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Herziening Sint-Norbertus'. Zij wijst er op dat zij in het verzoekschrift reeds duidelijk maakte dat het mobiliteitsprobleem ook zal afstralen naar die woning. Bij de opmaak van het RUP werd er volgens de verzoekende partij al gewezen op de parkeerdruk binnen de deelgebieden en de nood aan flankerende maatregelen. Ook de mobiliteitsstudie zou dat bevestigen. De verzoekende partij verwijst naar het advies van het agentschap voor Wegen en Verkeer en meent dat het afsluiten van de bestaande toegang tot de N283 wijst op de preciaire situatie.

De verzoekende partij besluit dat de mogelijke hinder inzake aantasting van woongenot, verkeershinder, lawaaihinder, visuele hinder en verstoring voldoende aannemelijk zijn. De hinder inzake veiligheid, privacy en vandalisme vallen evenmin te ontkennen. Tot slot bemerkt zij nog dat haar beroep tegen de milieuvergunning door de bevoegde minister op 7 juni 2017 ontvankelijk en deels gegrond werd bevonden, wat het belang bij de huidige bestreden beslissing bevestigt.

4.

De tussenkomende partij laat nog gelden dat de verzoekende partij de nadelen nog steeds onvoldoende aannemelijk maakt. Zo valt het niet in te zien hoe zij als mede-eigenaar van het pand op de Hannuitsesteenweg hinder of nadeel zou ondervinden om het goed in minnelijke verwerving over te nemen. Ook het feit dat de verzoekende partij plots opwerpt dat zij regelmatig verblijft in de woning in de Brugstraat 17 in Landen toont het belang niet aan. De woning is maar liefst 450 m van loods B verwijderd. Evenmin is het duidelijk hoe de zogenaamde mobiliteitsproblemen zouden 'afstralen' naar de woningen van de verzoekende partij. De stelling dat er een 'torenhoog mobiliteitsprobleem' zou zijn wordt niet onderbouwd.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden

vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of kan ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist evenmin dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Het aangevraagde project bestaat uit een verbouwing van een loods (loods B), gelegen in een voormalig militair domein, tot een gemeenschapscentrum met bibliotheek, cultuurzaal, jeugdhuis en fuifzaal.

De verzoekende partij is mede-eigenaar van een woning aan de Hannuitsesteenweg 82, onmiddellijk aanpalend aan het terrein waarop de loods zich bevindt. De verzoekende partij meent dat de oprichting en de uitbating van een fuifzaal en een jeugdhuis op een twintigtal meter van haar perceel afbreuk doet aan het residentieel karakter van de woning. Verder roept zij ook hinder inzake geluidsoverlast, mogelijkheden tot directe inkijk, veiligheidsproblemen, voorbijrijdend verkeer en een verminderde luchtkwaliteit in. Zij koppelt aan dat alles een ernstige waardevermindering van haar eigendom en ziet de voorgaande aspecten als een hinderpaal om het onroerend goed zelf te verwerven.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, ontbreekt het de verzoekende partij niet aan een persoonlijke belang door het enkele gegeven dat zij de woning in kwestie niet zelf bewoont. Als mede-eigenaar heeft zij wel degelijk belang om de wettigheid van de bestreden beslissing te bestrijden. In die zin kan de verzoekende partij als mede-eigenaar haar belang ook putten uit een eventuele waardevermindering van de woning gelet op de eventuele stedenbouwkundige hinder die de toekomstige bewoners daarvan kunnen ondervinden. De verzoekende partij voert voldoende aannemelijk aan dat het vergunde project geluids- en mobiliteitshinder kan veroorzaken.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – AANVULLEND MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In de wederantwoordnota zet de verzoekende partij in een afzonderlijke titel '*aanvulling van de voor de beoordeling van de zaak relevante en pertinente feiten*' uiteen dat de verwerende partij de bestreden beslissing steunt op de vaststelling dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Herziening RUP Sint-Norbertus' en de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

De verzoekende partij wijst er evenwel op dat de gemeenteraad van de stad Landen bekend maakte het dat de intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 31 mei 2016, waarbij het toepasselijke RUP definitief werd vastgesteld, op 27 juni 2017 heeft geagendeerd. De verzoekende partij verduidelijkt dat zij niet over die beslissing beschikt, maar dat dat niet wegneemt dat het geldende RUP werd ingetrokken. De intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 31 mei 2016 houdt in dat die beslissing *ab initio* en met terugwerkende kracht is verdwenen. De verzoekende partij meent dat dit gegeven een nieuw en relevant feit is dat essentieel en noodzakelijk in het debat dient betrokken te worden in het kader van de beoordeling van het vernietigingsberoep.

2.

De verwerende partij voert geen verweer op dit punt.

3.

Ter beantwoording van een door de Raad gestelde vraag verduidelijkt de tussenkomende partij dat de gemeenteraad op 27 juni 2017 het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Herziening RUP Sint-Norbertus' heeft ingetrokken. Zij legt uit dat het dossier werd hernomen vanaf de voorlopige vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan op 22 december 2015 en er een nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd, een nieuw advies aan de dienst veiligheidsrapportage werd gevraagd en het advies van de Gecoro opnieuw werd ingewonnen.

De gemeenteraad heeft vervolgens het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Herziening RUP Sint-Norbertus' op 27 februari 2018 opnieuw definitief vastgesteld. De tussenkomende partij licht toe dat de intrekking van het toepasselijke RUP was ingegeven door louter formele elementen. Het opnieuw definitief vastgestelde RUP wijzigt inhoudelijk nagenoeg niet en laat volgens de tussenkomende partij nog steeds toe dat een identieke vergunning wordt verleend voor het project.

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing steunt, zoals blijkt uit de overwegingen ervan op het gemeentelijk RUP 'Herziening RUP Sint-Norbertus', definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2016.

Uit de gegevens van het dossier waarmee de Raad rekening mag houden blijkt dat de gemeenteraad van de stad Landen op 27 juni 2017 heeft beslist om het gemeenteraadsbesluit van 31 mei 2016 tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Herziening RUP Sint-Norbertus' in te trekken. Een intrekkingsbeslissing van de plannende overheid heeft terugwerkende kracht. Hierdoor ontstaat *in casu* de juridische fictie dat de ingetrokken beslissing van 31 mei 2016 nooit heeft bestaan. De latere definitieve vaststelling van hetzelfde voorlopig vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan op 27 februari 2018 doet aan die vaststelling geen afbreuk.

Volledigheidshalve kan worden vermeld dat ook de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, met arrest van 5 december 2017 met nummer 240.073, heeft vastgesteld dat het gemeenteraadsbesluit van 31 mei 2016 ingevolge het intrekkingsbesluit van 27 juni 2017 met terugwerkende kracht uit het rechtsverkeer is weggehaald.

De bestreden beslissing steunt ontegensprekelijk op het ingetrokken definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan 'Herziening RUP Sint-Norbertus'. Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond is een onwettigheid die de openbare orde aanbelangt, en door de Raad zelfs ambtshalve kan worden gesanctioneerd. Nu een determinerende rechtsgrond is vervallen, vernietigt de Raad zonder verder wettigheidsonderzoek de bestreden beslissing.

Het middel is gegrond.

VII. BESTUURLIJKE LUS

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij legt uit dat de rechtsgrond waarop de bestreden beslissing steunt opnieuw definitief werd vastgesteld en nog steeds toelaat dat een identieke vergunning zou worden verleend. Bijgevolg verzoekt zij de Raad om toepassing te maken van de bestuurlijke lus zodat de verwerende partij een nieuwe beslissing kan nemen met verwijzing naar het opnieuw vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan. De tussenkomende partij legt uit dat de intrekking was ingegeven door louter formele elementen en de inhoud nagenoeg ongewijzigd blijft. De toepassing van de bestuurlijke lus zou bijdragen tot een efficiënte en finale geschillenbeslechting binnen een redelijke termijn aangezien de gemeenteraad de onwettigheid reeds heeft hersteld.

2.

De verwerende partij stelt zich naar de wijsheid van de Raad te gedragen.

3.

De verzoekende partij wijst erop dat een toepassing van de bestuurlijke lus enkel aan de orde kan zijn indien alle overige middelen geen gegrond karakter zouden hebben, wat niet het geval is. Bovendien betwist ze dat het nieuwe definitief vastgestelde RUP inhoudelijk identiek zou zijn aan het ingetrokken RUP.

Beoordeling door de Raad

1.

Op grond van artikel 34, §1 DBRC-decreet kan de Raad, wanneer hij vaststelt dat het de bestreden beslissing om reden van een onwettigheid moet vernietigen, de verwerende partij de mogelijkheid bieden om met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen.

Een onwettigheid in de zin van artikel 34, §1 DBRC-decreet bestaat uit een strijdigheid met een geschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel dat kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, maar dat zou kunnen worden hersteld.

Het komt aan de Raad toe om vrij te oordelen of in het kader van een concrete procedure de toepassing van de bestuurlijke lus bijdraagt tot een efficiënte en finale geschillenbeslechting binnen een redelijke termijn, en dit nadat alle partijen de mogelijkheid hebben gehad hun standpunt over het gebruik ervan kenbaar te maken.

2.

De Raad verwerpt het verzoek van de tussenkomende partij om toepassing van de bestuurlijke lus zoals bepaald in artikel 34 DBRC-decreet.

Daargelaten de vaststelling dat uit artikel 34, §3, laatste lid DBRC-decreet volgt dat de toepassing van de bestuurlijke lus tevens de beslechting van alle overige middelen noodzaakt, dient de Raad vast te stellen dat de bestreden beslissing door het intrekkingbesluit van 27 juni 2017 ontdaan is van haar wettelijk vereiste rechtsgrond. Het besluit van de gemeenteraad van 27 februari 2018 waarbij het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Herziening RUP Sint-Norbertus' opnieuw definitief werd vastgesteld doet daaraan geen afbreuk. De tussenkomende partij verbindt aan dit nieuwe besluit tot definitieve vaststelling de foute gevolgtrekking dat de onder punt VI. van dit arrest vastgestelde

onwettigheid werd geremedieerd. Het nieuwe vaststellingsbesluit van 27 februari 2018 heeft geen terugwerkende kracht.

Het nieuw vastgestelde RUP maakt geen deel uit van het administratief dossier van de bestreden beslissing. Het volstaat niet om aan de bestreden beslissing een louter formele motivering toe te voegen inzake het nieuw vastgestelde RUP. De verwerende partij dient in voorkomend geval minstens over te gaan tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het nieuw vastgestelde RUP.

Bijgevolg oordeelt de Raad, anders dan wat de tussenkommende partij argumenteert, dat de onder punt VI. van dit arrest vastgestelde onwettigheid niet met toepassing van artikel 34 DBRC-decreet kan worden hersteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het autonoom gemeentebedrijf Landen is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 oktober 2016, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een loods tot gemeenschapscentrum met bibliotheek, cultuurzaal, jeugdhuis en fuifzaal op een perceel gelegen te 3400 Landen, Hannuitsesteenweg 80, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 180X7.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 juni 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Yannick DEGREEF

Karin DE ROO