

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

van 5 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0008  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0312/A

Verzoekende partij	de heer <b>Endry WILLEMS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkomenende partij	de nv <b>NEVEN-LEMAIRE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 7 augustus 2015 onontvankelijk verklaard.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 19 april 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 geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 augustus 2017.

Advocaat Nino VERMEIRE *loco* advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Koen GEELEN 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**

De tussenkomende partij dient op 24 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bestemmingswijziging van private woning met kantoorfunctie (notariaat) naar private woning met restaurant/ regularisatie slopen van een bijbouw en heraanleg” op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Schepen Dejonghstraat, 12-14, en met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie H, nummers. 1077G + H en 1114B.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het verruimd bijzonder plan van aanleg ‘Binnenstad’ goedgekeurd op 4 december 1997, in de “woonprojectzone” en “waardevolle wandzone”, het betreft ook een “waardevol pand met bescherming” en een “monument”.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘gedeeltelijke hernieuwing van het verruimd bijzonder plan van aanleg Binnenstad’, goedgekeurd op 16 december 2004, in de woonprojectzone” en “waardevolle wandzone”, het betreft ook een “waardevol pand met bescherming” en een “monument”.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘tweede gedeeltelijke herziening van het verruimd bijzonder plan van aanleg Binnenstad’, goedgekeurd op 16 december 2004, in de “woonprojectzone” en “waardevolle wandzone”, het betreft ook een “waardevol pand met bescherming” en een “monument”.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “PRUP afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden, Deelplan 1, goedgekeurd door de Vlaamse minister voor ruimtelijke ordening op 23 december 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juni 2015 tot en met 30 juni 2015, dient de verzoekende partij een van de twee bezwaarschriften in.

Onroerend Erfgoed adviseert op 19 juni 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 augustus 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“  
...

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:**

Overwegende dat het ontwerp niet geheel voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat het project afwijkt van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

- artikel 23: hellende daken tussen 35° en 55°, voor- en achteraan dezelfde helling en nok op 5,00m achter de voorgevel.

artikel 27: gesloten- en halfopen bebouwing — aansluiting achtergevel: de vergunde zijvleugel sluit niet aan op de aanpalende achtergevels;

- artikel 28: gesloten- en halfopen bebouwing: de bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt max. 14,00m en hoofdbouw en achterbouw samen max. 18,00m. De vergunde zijvleugel sluit aan de rechterkant aan op de hoofdbouw, deze totale bouwdiepte bedraagt ca. 23,50m;

artikel 53: het te slopen gebouw is een dienstruimte, geen woning;

artikel 73: de niet vergunde achterliggende bijbouw, evenals de eigen scheidingsmuur worden volledig gesloopt;

artikel 98-100 — bezinkput: er is een openbare riolering op het openbaar domein aangesloten op een waterzuiveringsstation;

artikel 101 — regenwaterput: de bouwheer heeft supplementair RW —putten laten plaatsen in de tuin, voor een totale inhoud van 10.500 liter.

Overwegende dat deze afwijkingen door de architect worden gemotiveerd in een omgevingsrapport:

- artikel 23: de achterliggende zijvleugel aan de rechterkant van de hoofdbouw werd gebouwd in de jaren 1920/1930 en wordt als dusdanig als vergund beschouwd. Deze constructie heeft een plat dak. Hellende daken blijven beperkt tot de oudste gebouwen, zijnde de hoofdbouw en het koetshuis, wat de leesbaarheid van de architectuur rond de binnenkoer bevordert;

artikel 27: de bebouwingsregel met betrekking tot de aansluiting van 2 achtergevels van aanpalende gebouwen, gaat hier niet op. Men kan dus niet spreken van hinder met betrekking tot bezonning, gezichtshinder,... van de aanwezige gebouwen, eigendom van de aanvrager van deze stedenbouwkundige vergunning;

- artikel 28: de ganse bebouwing bevindt zich binnen een afgebakende woonprojectzone. Bijgevolg komt dan elke m<sup>2</sup> van die projectzone in aanmerking om bebouwd te worden en is de toepassing van dit artikel hier niet strikt van toepassing. Trouwens het volledige perceel rechts is bebouwd (eerst refugehuis en daarachter schoolgebouwen) met redelijk hoge gevels, al of niet voorzien van gevelopeningen die op de eigendom van Neven uitgeven. In het omgevingsrapport wordt aangetoond dat de nevenfuncties (max. 1/3) ondergeschikt blijft aan de woonfunctie (2/3) voor de ganse oppervlakte van deze projectzone;

- artikel 53: het te slopen gebouw is een dienstruimte, geen woning;

artikel 73: de niet vergunde achterliggende bijbouw, evenals de eigen scheidingsmuur worden volledig gesloopt;

artikel 98-100: in de tuin is een bestaande zinkput (infiltratievoorziening) aanwezig die het regenwater opvangt van de heraangelegde binnenkoer en terras en de overloop van de nieuwe regenwaterputten die in het binnengebied zijn geplaatst. De gemetselde zinkput werd geruimd en waar nodig hersteld en blijft in functie;

artikel 101: de extra geplaatste regenwaterputten hebben een totale inhoud van 10.500 liter. Die worden gebruikt als bijkomende buffer en worden aangesloten op het bevoeiingssysteem.

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper worden bijgetreden; dat de functiewijziging 'restaurant' plaatsvindt binnen het bestaande volume; dat de niet

vergunde bijbouw op vraag van Onroerend Erfgoed werd afgebroken. Het voorzien van een publiek toegankelijke functie in erfgoed wordt als positief ervaren, gezien daardoor deze erfgoedwaarden door de gebruikers van het pand kunnen ervaren worden en niet geprivatiseerd worden.

Overwegende dat deze gedeeltelijke bestemmingswijziging nagenoeg geen ruimtelijke impact heeft op de bebouwing en de onmiddellijke omgeving; dat de plaatselijke erfgoedwaarden niet worden aangetast;

Overwegende dat het binnengebied ruimtelijk kwalitatief wordt ingericht, dat de nodige groenaanplanting wordt voorzien conform de opgelegde normen van het RUP; dat slechts enkele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast. Indien deze parkeerplaatsen gebruikt worden in functie van de aanwezige bewoning en niet publiek toegankelijk zijn, zullen ook de verkeersbewegingen en het zoekverkeer beperkt blijven.

Overwegende dat de voorschriften inzake de brandbeveiliging stipt dienen nageleefd te worden; Overwegende dat Onroerend Erfgoed Limburg een gunstig advies uitbrengt

Overwegende dat de voorgeschreven procedure van het openbaar onderzoek werd gevolgd; dat er twee bezwaarschriften werden ingediend; dat de bezwaarschriften wijzen op mogelijke hinder in verband met

lawaaihinder;

mobiliteitsproblemen;

- omgevingsrapport voldoet niet aan eisen van SPA;
- geen uitbating van restaurant in beschermd monument;
- geen milieuvergunning;

Overwegende dat het college op 7 augustus 2015 terzake heeft beraadslaagd en de bezwaarschriften ontvankelijk en deels gegrond en deels gegrond heeft verklaard:

- het openbaar onderzoek liep van 1-6-2015 tot en met 30-06-2015. Een bezwaarschrift werd via email en per beveiligde zending ingediend op 26-6-2015 en wordt aldus ontvankelijk bevonden. Een ander bezwaarschrift werd via email en per beveiligde zending ingediend op 26-06-2015 ingediend en dus ontvankelijk bevonden;

deze voormalige notariswoning wordt omgevormd tot privéwoning met restaurant. Volgens de voorschriften van het verruimd BPA/RUP "Binnenstad" zijn binnen een 'woonprojectzone' o.a. reca-zaken als nevenbestemming toegelaten voor zover deze in totaal minder dan 1/3 van de totale bruto-vloeroppervlakte van de ganse 'woonprojectzone' uitmaken. Het voorstel voldoet hieraan. Echter dienen steeds de nodige maatregelen getroffen te worden om de geluidshinder voor de omwonenden te beperken. Hiertoe dienen o.a. de muren voldoende geïsoleerd te zijn en wordt best de grote toegangspoort aan straatzijde tijdens activiteiten dichtgelaten. Dit argument wordt gegrond bevonden;

- het pand bevindt zich in de dichtbevolkte omgeving van het stadscentrum. Op het terrein zelf zijn er 4 parkeerplaatsen aanwezig, bereikbaar via de toegangspoort. Een ander restaurant in de naaste omgeving is niet voorzien van parkeerplaatsen. Op wandelafstand zijn er evenwel voldoende parkeermogelijkheden zodat het restaurant gemakkelijk te voet bereikbaar is zodat het voorbijkomende verkeer in de Schepen Dejonghstraat vlot zijn doorgang kan vinden. Dit argument wordt ongegrond bevonden; volgens de stedelijke milieuambtenaar is er voor dergelijke activiteiten geen milieu- noch uitbatingsvergunning vereist. Wel dient het afval gecentraliseerd te worden en mag slechts op de vooravond of de dag van de ophaling buitengezet te worden zodat er geen ruikhinder voor de omwonenden ontstaat. Dit argument is niet van stedenbouwkundige aard, is bijgevolg niet relevant en wordt aldus niet gegrond bevonden;

- *het door de ontwerper opgemaakte omgevingsrapport voldoet aan artikel 15 van het BPA/RUP: er wordt o.a. aangetoond dat het voorstel voldoet aan de harde eisen wat B/T en V/T betreft. Dit argument wordt niet gegrond bevonden.*

*Gelet op het advies van de bouwcommissie binnenstad van 7 juli 2015:*

*De bouwcommissie is akkoord met het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, met uitzondering van de inrichting van het voorste deel van de binnentuin: de voorziene boompjes in terracottapotten is geen structurele groene inrichting. Deze moeten vervangen worden door vaste beplanting /bomen, een functionele ruimte in combinatie met duurzame kwalitatieve inrichting (vh. vaste leibomen, pergolavorm, ...).*

*Gelet op het advies van de bouwcommissie verordening van 7 juli 2015:*

*De bouwcommissie is akkoord met het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen strikt gevolgd te worden;*

- *er moet voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5-5-2009;*

- *voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte.*

- *In het voorste deel Van de binnentuin dienen de bomen in terracotta potten vervangen door streekeigen bomen in volle grond. De bomen dienen aangeplant in het eerstvolgende plantsel-zoen na het verkrijgen van de vergunning.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent onder andere de verzoekende partij op 22 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 september 2015 om dit beroep onontvankelijk te verklaren. Inzake de twee andere ingediende beroepen adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 15 oktober 2015 om het beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 20 oktober 2017 beslist de verwerende partij op 21 oktober 2017 om het dossier uit te stellen tot na ontvangst van een schriftelijke reactie van de advocaat van de andere beroepsindieners op de nota door de advocaat van de aanvrager.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in een bijkomend verslag van 12 november 2015 dat het hoorrecht van de verzoekende partij niet werd uitgehold en adviseert om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verwerende partij verklaart het beroep op 16 december 2015 onontvankelijk. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*Overwegende dat door de waarnemend gemeentesecretaris aan de dienst Stedenbouwkundige en Verkavelingsberoepen van de Provincie een gewaarmerkt*

*afschrift van het attest van aanplakking werd afgeleverd waarin is opgenomen dat de beslissing d.d. 7 augustus 2015, houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan NV Neven-Lemaire, werd aangeplakt van 21 augustus 2015 tot en met 19 september 2015;*

*Overwegende dat de beroepstermijn van 30 dagen verstreek op 20 september 2015;*

*Overwegende dat, vermits het beroep slechts op 22 september 2015 werd ingesteld, dit beroep ingesteld door advocaat Ilse Cuypers, namens Endry Willems, onontvankelijk is.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Eveneens op 16 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep van de andere beroepsindieners ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij onder voorwaarden. De verzoekende partij vordert ook de vernietiging van deze beslissing met een aangetekende brief van 19 januari 2016. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0313/A.

#### **IV. HEROPENING DEBATTEN - SAMENHANG**

Op de openbare zitting van 22 augustus 2017 wordt vastgesteld dat mevrouw Kim LAUWERS, mevrouw Mieke WIRIX, de bvba DR. M. WIRIX OPHTALMOLOGIE, de heer Willy THEYS en mevrouw Marily BRANKAER eveneens de vernietiging hebben gevorderd van de vergunningsbeslissing van 16 december 2015. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0356/A. Dit is dezelfde beslissing als waartegen de verzoekende partij in het dossier met rolnummer 1516/RvVb/0313/A beroep heeft ingesteld.

Om een goede rechtsbedeling te vrijwaren acht de voorzitter van de vijfde kamer het aangewezen om de debatten te heropenen en de dossiers met rolnummers 1516/RvVb/0312/A, 1516/RvVb/0313/A en 1516/RvVb/0356/A samen te behandelen op de openbare terechtzitting van 19 september 2017.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

De voorzitter van de vijfde kamer roept op grond van artikel 85 van het Procedurebesluit de partijen op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op dinsdag 19 september 2017 om 10u30 in de zaal Mast, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 september 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT