

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0028  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0312/A (zaak I) en 1516/RvVb/0313/A (zaak II)

Verzoekende partij	de heer <b>Endry WILLEMS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Berchem, Posthofbrug 6
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
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

#### A. Zaak I

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.

#### B. Zaak II

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

De verwerende partij heeft het administratief beroep van twee derde-belanghebbenden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 7 augustus 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het omvormen van een bestaande woning met notariaat tot woning met restaurant (300 m<sup>2</sup>), het restaureren van het pand, het regulariseren van de afbraak van een bijgebouw, het gedeeltelijk verharderen van de binnenkoer met kasseien, het aanleggen van een terras in kleiklinkers bij het restaurant (175 m<sup>2</sup>) en het verhogen van een tuinmuur links op de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel 1104/E op de percelen gelegen te 3800

Sint-Truiden, Schepen Dejonghstraat 12-14, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummers 1077G, 1077H en 1114B.

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

De tussenkomende partij verzoekt in zaak I met een aangetekende brief van 18 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 19 april 2016 toe in de debatten.

De tussenkomende partij verzoekt in zaak II met een aangetekende brief van 18 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 2 mei 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient in beide zaken een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient in beide zaken een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient in beide zaken een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient in geen van beide zaken een laatste nota in. De tussenkomende partij dient in beide zaken een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

Met een tussenarrest van 5 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0008 heeft de Raad de debatten heropend om de dossiers met rolnummers 1516/RvVb/0312/A, 1516/RvVb/0313/A en 1516/RvVb/0356/A samen te behandelen.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging in beide zaken op de openbare zitting van 19 september 2017.

Advocaat Nino VERMEIRE *loco* advocaten Ilse CUYPERS en An VALCKENBORGH voert het woord voor de verzoekende partij in beide zaken. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij in beide zaken.

Advocaat Wouter MOONEN voert het woord voor de tussenkomende partij in beide zaken.

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 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 afdeling 1, 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 één 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 100m2 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 administratief beroep onontvankelijk te verklaren. Inzake de twee andere ingediende administratieve 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 in zaak I.

Eveneens op 16 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep van de andere beroepsindieners ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...  
*Overwegende dat de aanvraag de toets aan de decretale beoordelingselementen zoals opgenomen in artikels 4.3.5. t/m 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening doorstaat;*

*dat voor de delen die bestemd zijn voor een voor publiek toegankelijke functie voldaan moet worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009;*

*dat volgens de toelichting bij de hernieuwde aanvraag, punt 4. Onroerend Erfgoed en eisen toegankelijkheid, de restaurantruimte (zonder verbouwingen) voldoet aan de normen inzake toegankelijkheid,*

*dat een afwijking gevraagd wordt inzake het ontbreken van een mindervalidentoilet en parkeerplaats voor mindervaliden;*

*dat de afwijkingen in de checklist toegankelijkheid als volgt gemotiveerd zijn:*

*'Alle gebouwen en delen ervan zijn beschermd als monument (interieur en exterieur).*

*De dienst Onroerend Erfgoed heeft al aangegeven geen enkele handeling toe te laten voor vrees om de erfgoedwaarden in het gedrang te brengen, bijgevolg vraagt de bouwheer ontslaan te worden van elke verplichting die door deze wetgeving wordt opgelegd.'*

*dat artikel 2§2 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 stelt dat het besluit niet van toepassing is op beschermde monumenten maar dat het agentschap Onroerend Erfgoed in zijn advies wel een afweging dient te maken tussen enerzijds de eisen inzake toegankelijkheid en anderzijds de erfgoedwaarden;*

*dat in het advies van de afdeling Onroerend Erfgoed gesteld wordt dat de afweging voor dit dossier is dat de voorgestelde werken voor toegankelijkheid voldoende rekening houden met de aanwezige erfgoedwaarden;*

*dat de afwijking voor het niet voorzien van een parkeerplaats voor minder-valide bezoekers toegestaan kan worden gezien er volgens het herzienings-RUP geen parkings voor bezoekers vereist zijn;*

*dat het niet voorzien van een mindervaliden toilet kan toegestaan worden in functie van het maximaal vrijwaren van de erfgoedwaarden van het monument;*

*Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en later wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets;*

*dat het voorliggend project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een overstromingsgevoelig gebied;*

*dat de verminderde infiltratie van de bodem gecompenseerd wordt door de opvang van het hemelwater en de afvoer ervan naar een bestaande zinkput en bijkomende regenwaterputten, overeenkomstig de bepaling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van 1 oktober 2004 (gewijzigd 5 juli 2013);*

*dat de aanvraag de watertoets doorstaat;*

*Overwegende dat het project niet valt onder de projecten die opgenomen zijn in bijlage I, II en III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;*

*dat er voor het project geen verplichtingen inzake project-m.e.r.-regelgeving gelden,*

*Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek twee bezwaren werden ingediend;*

*dat de bezwaren wijzen op mogelijke hinder (lawaai en parkeerdruk) door het voorziene gebruik van de binnenkoer en tuin voor 'buitenactiviteiten gelieerd aan het restaurant', een vermoeden van gebruik van de 'nevenbestemming restaurant' als feestzaal voor allerlei evenementen, een vermoeden van het aanwenden van een deel van 'privaat wonen' als seminarieruimte en de onvolledige samenstelling van het vereiste omgevingsrapport; dat beroepers van oordeel zijn dat de aanvraag niet voldoet aan de vereiste hoofdbestemming volgens het RUP (wonen);*

Overwegende dat er overeenkomstig het aanvraagdossier geen aparte seminarieruimtes/vergaderzalen voorzien zijn; dat de “vermoedens” van een ander gebruik dan voorzien in de aanvraag (= restaurant met ééngezinswoning) door de deputatie niet worden beoordeeld bij deze aanvraag;

Overwegende dat er geen stedenbouwkundige vergunning gevraagd wordt voor het uitbaten van een feestzaal;

dat het exploiteren van een feestzaal een vergunningsplichtige/meldingsplichtige activiteit is die geregeld wordt in de Vlarew wetgeving ( bijlage I, indelingslijst, rubriek 32.1. 'Inrichtingen met muziekactiviteiten),

dat derhalve er geen voorwaarde met betrekking tot het verbod op het inrichten van milieuvergunningsplichtige inrichten met muziekactiviteiten in de tuinzone opgenomen wordt in de stedenbouwkundige vergunning;

dat dergelijke feesten enkel ingericht kunnen worden indien de aanvrager hiervoor over een geldige milieuvergunning beschikt;

dat eventuele geluidsoverlast door niet in deze aanvraag voorzien gebruik voor tuinfeesten, dansfeesten met DJ-muziek ed. een zaak is van handhaving van de openbare orde en geen weigeringsgrond vormt voor voorliggende stedenbouwkundige aanvraag;

dat er geen abnormale geluidshinder voor aanpalende percelen te verwachten is ten gevolge van de functie zoals voorzien in de aanvraag nl. restaurant met buitenterras en woning om volgende redenen:

- het restaurant en de woning zijn hoofdzakelijk ingericht in de binnenruimtes van het pand;
- de binnenkoer met buitenterras is aan drie zijden begrensd door de hoofdbouw, het koetshuis en de rechterzijvleugel; de open zijde het terras paalt aan de eigen tuinzone;
- beperking van eventuele geluidsoverlast door het gebruik van het restaurant met buitenterras wordt gewaarborgd door artikel 123 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lawaai-voortbrengende inrichtingen waarin een controle voorzien wordt op de geluidsnormen voor ingebruikname;

Overwegende de geldende stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat 'In de woonprojectzones zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken.'

dat het restaurant (circa 300m<sup>2</sup>) binnen het bestaand pand minder dan 1/3 van de bruto-vloeroppervlakte van het bestaand pand (circa 1.000m<sup>2</sup>) uitmaakt;

dat totale horeca-oppervlakte 475m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> horecaruimtes binnen het bestaand pand + 175m<sup>2</sup> horecaterras buiten) minder is dan de maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte voor nevenbestemming voor het perceel van de aanvrager binnen de projectzone (1.986m<sup>2</sup>/3= 662m<sup>2</sup>) en een horeca-uitbating met een totale oppervlakte van circa 475m<sup>2</sup> bijgevolg verenigbaar is met de geest van het ruimtelijk uitvoeringsplan;

dat de voorwaarde voor sociaal wonen een voorwaarde is tot ontwikkeling van de projectzone en niet kan worden opgelegd in de vergunning die geen toename van het aantal woonegelegenheden voorziet;

Overwegende dat de aanvraag ervoor kiest om de erfgoedwaarde van de bestaande panden met tuin te behouden met als nieuwe functie restaurant (1/3) met woning (2/3) in plaats van de woonprojectzone volledig te ontwikkelen;



*dat Onroerend Erfgoed de aanvraag met als onderwerp 'omvormen van een bestaande woning met notariaat tot woning met restaurant en het regulariseren van het slopen van een bestaande bijbouw en heraanleg' in zijn geheel gunstig adviseerde dd. 19 juni 2015; dat de motivatienota van de architect integraal deel uit maakt van het gunstig geadviseerde dossier, dat in de motivatie het gebruik van de tuinzone in functie van de horeca-uitbating duidelijk werd vermeld namelijk:*

- 'De restaurant activiteit wordt ontplooid binnen de bestaande gebouwen en sporadisch verplaatst naar de aanpalende buitenruimte (terras van binnenkoer).'*
- 'De kunstmatige siertuin werd verwijderd om de gebruiksmogelijkheden van de binnenkoer te vergroten (privaat terras + buitenterras van het restaurant, ...) en tegelijkertijd het niet functionerende afwateringssysteem te verbeteren tot een betrouwbaar systeem'*

*dat het erfgoedadvies als gunstig te beschouwen is voor de bestemming zoals voorzien in de aanvraag en dat deze bestemming kan worden toegestaan met toepassing van de afwijkingsbepalingen van artikel 4.4.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor "Beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen" voor de bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies en de ontsluiting ervan waarvoor de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld Onroerend Erfgoed;*

*Overwegende dat de bezwaren inzake de onvolledige samenstelling van het omgevingsrapport niet bijgetreden kunnen worden; dat de aanvraag uitvoerig gemotiveerd is en een voldoende nauwkeurige beoordeling toelaat; dat de bouwcommissie geen opmerkingen gemaakt heeft inzake het opgemaakte omgevingsrapport;*

*dat de bouwcommissie da aanvraag op 7 juli 2015 gunstig adviseerde onder de voorwaarde dat '... de voorzien boompjes in terracotta-potten is geen structurele groene inrichting. Deze moeten vervangen worden door vaste beplanting / bomen, een functionele ruimte in combinatie met duurzame kwalitatieve inrichting.'*

*Overwegende dat er een bezwaar geuit werd tegen het ontbreken van de vereiste parkings;*

*dat inzake parkeervoorziening het BPA/herziening-RUP stelt dat 'om een veelheid aan garages en poorten in de historische binnenstad te vermijden, wordt bij elk bouwinitiatief slechts een klein aantal gebouw gebonden parkeerplaatsen nagestreefd';*

*dat het beperken van het aantal gebouw-gebonden parkeerplaatsen een beleidskeuze is; dat volgens de voorschriften minimum 1 parkeerplaats voorzien dient te worden en maximum 7 parkeerplaatsen (1pl voor de woning en 6pl voor 300m<sup>2</sup> bruto oppervlakte restaurant);*

*dat het aantal voorziene parkeerplaatsen (4pl) voldoet aan de voorschriften van het herzienings-RUP onder de voorwaarde dat voor het aantal dat lager ligt dan de maximum capaciteit een vervangende vergoeding aan de stad wordt betaald volgens het ter zake geldende belastingreglement overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.1.2. van het herzienings-RUP;*

*Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het omvormen van een bestaande woning met notariaat tot woning met restaurant (300m<sup>2</sup>), het restaureren van het pand, het regulariseren van de afbraak van een bijgebouw, het gedeeltelijke verharding van de binnenkoer met kasseien, het aanleggen van een terras in kleiklinkers bij het restaurant (175m<sup>2</sup>) en het verhogen van een tuinmuur links op de gemeenschappelijke perceelgrens met perceel 1104/E onder volgende voorwaarden:*

- het advies van Onroerend Erfgoed dd. 19 juni 2015 dient strikt gevolgd te worden;*

- artikel 123 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake geluidsreductienorm is van toepassing op alle lawaai-voorbrennende ruimtes, inclusief het terras,
- voor 3 parkeerplaatsen het ter zake geldende belastingreglement nageleefd wordt,
- in de binnentuin dienen de bomen in terracotta potten vervangen door streekeigen bomen in volle grond,  
de bomen dienen aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning,
- de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen strikt gevolgd te worden,
- ...

Dit is de bestreden beslissing in de zaak II.

Ook de heer Kim LAUWERS, mevrouw Mieke WIRIX, de bvba Dr. M. WIRIX OPHTAMOLOGIE, de heer Willy THEYS en mevrouw Marily BRANKAER vorderen met een aangetekende brief van 4 februari 2016 de vernietiging van deze beslissing. Dit beroep is gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0356/A.

#### **IV. VERZOEK TOT SAMENVOEGING**

1.

De verzoekende partij vraagt op grond van artikel 15 van het DBRC-decreet en artikel 11 van het Procedurebesluit de samenvoeging van de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0312/A met de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0313/A omdat deze zaak handelt over het afzonderlijk besluit, eveneens op 16 december 2015, om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

2.

De relevante artikelen 15 DBRC-decreet en 11, lid 2 Procedurebesluit luiden als volgt:

*“Art. 15. Een Vlaams bestuursrechtscollege kan zaken over hetzelfde of over een verwant onderwerp ter behandeling samenvoegen en de behandeling over samengevoegde zaken achteraf weer splitsen.”*

*“Art. 11 ...*

*Als de beroepen of bezwaren aanhangig zijn bij dezelfde kamer, kan de kamervoorzitter beroepen of bezwaren samenvoegen.”*

Het samenvoegen van beroepen heeft tot doel om de rechtsbedeling te bevorderen en een vlotte afwikkeling van de zaken mogelijk te maken.

3.

De Raad stelt vast dat, niettegenstaande artikel 4.7.26, eerste lid VCRO voorschrijft dat de deputatie de beroepen tegen eenzelfde beslissing verplicht samenvoegt, de verwerende partij er voor geopteerd heeft om de verschillende administratieve beroepen in twee afzonderlijke beslissingen van dezelfde datum te behandelen.

Met de in zaak I aangevochten beslissing van 16 december 2015 verklaart de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk.

Met een afzonderlijke beslissing, die wordt aangevochten in zaak II, verleent zij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning voor het omvormen van een bestaande woning met notariaat tot woning met restaurant (300m<sup>2</sup>), het restaureren van het pand, het regulariseren van de afbraak van een bijgebouw, de gedeeltelijke verharding van de binnenkoer met kasseien, het aanleggen van een terras in kleiklinkers bij het restaurant (175m<sup>2</sup>) en het verhogen van een tuinmuur links op de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel 1104/E op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Schepen Dejonghstraat 12-14, met als kadastrale omschrijving 1<sup>e</sup> afdeling, sectie H, nrs. 1077G, 1077H en 1114B.

Beide beslissing zijn dermate verknocht dat een efficiënte rechtsbedeling vereist dat ze samengevoegd worden.

Het verzoek tot samenvoeging wordt ingewilligd.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST IN ZAAK I EN ZAAK II**

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

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging in Zaak I**

### **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 stelt dat zij beschikt over een “procedureel belang” bij haar beroep tegen de onontvankelijkheidsverklaring.

Verder licht zij “ten overvloede” toe dat zij rechtstreeks minstens onrechtstreeks hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij stelt dat haar woning pal tegenover de inrichting in kwestie gelegen is, dat zij lawaaihinder en mobiliteitshinder zal ondervinden en dat haar eigendom eveneens een substantiële waardevermindering zal ondergaan ingevolge de ligging nabij een druk restaurant en feestzaal.

2.

De tussenkomende partij erkent dat de verzoekende partij over een procedureel belang beschikt dat samenhangt met de beoordeling van de middelen die zij aanvoert met betrekking tot de ontvankelijkheid van het administratief beroep. De tussenkomende partij stelt dat het belang noodzakelijk beperkt is tot de vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard. De verdere uiteenzetting van de verzoekende partij inzake hinder en nadelen mist relevantie en behoeft geen verdere bespreking.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep van 16 december 2015 werd door de verwerende partij onontvankelijk verklaard. Het kan niet worden betwist dat dit een voor

de Raad aanvechtbare “vergunningsbeslissing” is (zie Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, 2011/1, 195) en dat de verzoekende partij belang kan hebben om deze voor haar nadelige beslissing aan te vechten.

De verzoekende partij maakt verder afdoende aannemelijk dat zij, gelet op de ligging van woning t.a.v. inrichting in kwestie, rechtstreeks of onrechtstreeks hinder en nadelen kan ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in de zin van lawaaihinder, mobiliteitshinder en waardevermindering van haar eigendom.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang bij haar vordering. Dit belang is echter noodzakelijk beperkt tot de vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

Beide middelen van de verzoekende partij hebben enkel betrekking op de onontvankelijkheidsbeslissing, met name de aanplakking en de hoorplicht. Het verzoekschrift is dus ontvankelijk en het belang dient beperkt te worden tot de vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

## **VII. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging in de zaak II**

### **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 voert aan dat haar woning gelegen is pal voor de inrichting in kwestie, dat haar slaapkamers zich aan de voorzijde van haar woning bevinden en dat de toegangsdeur van de inrichting zich pal voor haar woning bevindt, met de nodige hinder tot gevolg.

Zij voert in het bijzonder aan dat zij geluidshinder ingevolge muziek en aankomende en vertrekkende klanten van de inrichting zal ondervinden, dat zij eveneens mobiliteitshinder zal ondervinden en dat haar woning een substantiële waardevermindering zal ondergaan gelet op de ligging vlakbij een druk restaurant en feestzaal.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep. Zij stelt onder verwijzing naar artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO, dat de persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de deputatie, geacht wordt te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

De verwerende partij merkt op dat het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk want laattijdig werd verklaard door de verwerende partij met een afzonderlijke beslissing van 16 december 2015. De verzoekende partij heeft een belang om deze laatste beslissing aan te vechten, hetgeen zij ook gedaan heeft in de procedure gekend onder

rolnummer 1516/RvVb/0312/A. Dit belang is echter noodzakelijk beperkt tot de vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

De verwerende partij argumenteert dat haar beslissing om het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk te verklaren, geheel terecht was.

De verwerende partij besluit dat het niet-tijdig indienen van een administratief beroep noodzakelijkerwijze moet worden begrepen als het niet-bestrijden van de vergunningsbeslissing door middel van een daartoe openstaand administratief beroep. Het verzoekschrift is dan ook manifest onontvankelijk volgens de verwerende partij.

3.

De tussenkomende partij merkt eveneens op dat de verzoekende partij ook een verzoek tot nietigverklaring heeft ingediend tegen de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2015 waarbij haar beroep onontvankelijk wordt verklaard (procedure gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0312/A).

De tussenkomende partij meent dat wat de uitkomst van dit beroep over de onontvankelijkheidsverklaring ook is, de uitspraak in dit beroep er toe zal leiden dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het beroep in de voorliggende procedure.

Indien het beroep tegen de onontvankelijkheidsverklaring gegrond wordt bevonden, zal deze beslissing moeten worden vernietigd. De verwerende partij zal dan opnieuw uitspraak moeten doen, hetgeen er volgens de tussenkomende partij toe leidt “dat de vergunningsbeslissing ten gronde van 16 december 2015 niet meer kan voortbestaan en dat huidig beroep zonder voorwerp valt.”

Indien het beroep tegen de onontvankelijkheidsverklaring wordt afgewezen door de Raad, staat vast dat het administratief beroep van de verzoekende partij laattijdig werd ingesteld en terecht onontvankelijk werd verklaard. In dat geval heeft zij het administratief beroep niet op correcte wijze uitgeput, zodat zij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO, geacht wordt te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende en tussenkomende partij stellen in essentie dat de verzoekende partij het openstaande administratief beroep niet op ontvankelijke wijze heeft uitgeput, en dat zij bijgevolg overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO geacht worden te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

2.

Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat degene aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet bestreden heeft met een daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, geacht wordt te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingenbeleid, vereist die bepaling niet louter dat een derde het hem ter beschikking staand georganiseerd administratief beroep instelt, maar ook dat hij het op een correcte, ontvankelijke wijze uitput (MvT, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 220).

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij een administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij tegen de onontvankelijkheidsverklaring van haar administratief beroep, maar er wordt aangevoerd dat de verwerende partij dit beroep onontvankelijk want laattijdig heeft verklaard en dat het beroep van de verzoekende partij bij de Raad tegen deze onontvankelijkheidsverklaring ongegrond is (procedure gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0312/A – zaak I).

In de mate de verwerende en tussenkomende partij aanvoeren dat onderhavig beroep van de verzoekende partij onontvankelijk is omdat zij het openstaande administratief beroep bij de verwerende partij niet correct heeft uitgeput, valt hun exceptie samen met de beoordeling ten gronde van het beroep van de verzoekende partij in de zaak I.

Zoals zal blijken uit het verdere onderzoek van de middelen in de zaak I (sub titel VIII), komt de Raad tot de noodzakelijke vaststelling dat de verwerende partij 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 ten onrechte onontvankelijk wegens laattijdigheid heeft verklaard. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2015 houdende onontvankelijkheidsverklaring van het administratief beroep van de verzoekende partij om deze reden en legt een injunctie op om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.

De zienswijze van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij, zelfs ingeval van vernietiging door de Raad van de onontvankelijkheidsverklaring van haar administratief beroep door de verwerende partij, geen belang heeft bij onderhavig beroep, kan niet worden bijgetreden. De tussenkomende partij argumenteert dat de verwerende partij alsdan opnieuw uitspraak moet doen en dat dit er toe zou leiden dat de thans bestreden beslissing “niet meer kan voortbestaan” (sic) en dat huidig beroep “zonder voorwerp” is. De Raad merkt evenwel op dat, anders dan de tussenkomende partij dit ziet, de thans bestreden beslissing in het rechtsverkeer zou blijven bestaan zolang zij niet wordt vernietigd. De verzoekende partij beschikt dus wel over het rechtens vereiste belang om deze beslissing aan te vechten, nu er anders een risico op tegenstrijdige vergunningsbeslissingen zou kunnen ontstaan.

De exceptie wordt verworpen.

## **VIII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN IN DE ZAAK I**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 4.7.19, §2 VCRO, artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO, artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de schending van het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat het attest van aanplakking van 26 augustus 2015 ongeldig is. De verzoekende partij stelt dat er twee attesten van aanplakking zijn die verschillen.

In het feitenrelaas stelt de verzoekende partij dat zij bij e-mail van 24 augustus 2015 een kopie van het attest van aanplakking heeft opgevraagd aan de stad Sint-Truiden. Op 27 augustus 2015 bezorgt de stad Sint-Truiden het “attest van aanplakking” met datum 25 augustus 2015. Hierop staat vermeld dat de aanplakperiode vanaf 30 augustus 2015 plaatsvond. De verzoekende partij stelt dat zij mocht uitgaan dat dit document het attest van aanplakking uitmaakt.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt echter dat het beroep onontvankelijk is omdat het attest van aanplakking stelt dat de vergunning werd aangeplakt op 21 augustus 2015.

Hierop vroeg de verzoekende partij verduidelijking aan de stad Sint-Truiden. Hierop verkreeg de verzoekende partij een niet-ondertekend attest van aanplakking van 26 augustus 2015, het bewijs van de verzending aangetekende zending naar de aanvrager, de verklaring op eer met niet-gedateerde foto's en een document met betrekking tot de beroepstermijn.

Het attest van 26 augustus 2015 werd opgemaakt louter op basis van een “verklaring op eer” van de tussenkommende partij. Het is volgens de verzoekende partij echter onduidelijk of deze verklaring op eer correct werd gedateerd, hoe deze verklaring bij de stad Sint-Truiden is toegekomen en op welke datum. Er werden niet-gedateerde foto's gevoegd, zodat de correcte datum van aanplakking niet werd bewezen.

Een verklaring op eer is ontoereikend voor de aflevering van een attest van aanplakking aangezien een verklaring op eer enkel een bewijs inhoudt van de verklaring van de aanvrager maar niet van het effectief plaatsvinden van de aanplakking. De verzoekende partij verwijst naar verschillende arresten van de Raad en naar het advies van Ruimte Vlaanderen hieromtrent.

De verzoekende partij stelt dat het attest van aanplakking van 26 augustus 2015 ook onregelmatig is omdat de vergunning niet zichtbaar en leesbaar vanaf de openbare weg werd aangeplakt. Dit blijkt voldoende uit de foto's.

Ten overvloede stelt de verzoekende partij zich ernstige vragen met betrekking tot de feitelijke juistheid van het attest van aanplakking van 26 augustus 2015 en kan zij niet anders besluiten dat dit geantidateerd werd. De verzoekende partij vroeg een attest van aanplakking op bij de stad Sint-Truiden en op 27 augustus 2015 werd het attest van aanplakking van 25 augustus 2015 overgemaakt. Nochtans had op 27 augustus 2015 het litigieuze attest van aanplakking van 26 augustus 2015 reeds voorhanden moeten zijn en overgemaakt moeten worden aan de verzoekende partij.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is. De bestreden beslissing stelt enkel dat de beroepstermijn verstreek op 20 september 2015 en dat het beroep op 22 september werd ingesteld en dus laattijdig is. Op geen enkel moment wordt in de bestreden beslissing ingegaan op de uitvoerige motivering van de verzoekende partij met betrekking tot de tijdigheid van het verzoekschrift, onder meer in haar aangetekend schrijven van 7 oktober 2015. De bestreden beslissing bevat een loutere stijlformule en uit de bestreden beslissing kan de verzoekende partij niet afleiden om welke redenen de verwerende partij haar niet gevolgd is in haar argumentatie betreffende de tijdigheid.

De verzoekende partij heeft ook in de administratieve beroepsprocedure meermaals gewezen op de onregelmatigheid van het attest van aanplakking. De verwerende partij heeft geen rekening gehouden met dit standpunt. Uit de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid dat de

verwerende partij rekening heeft gehouden met de feitelijke en juridische overwegingen van de verzoekende partij.

2.

De verwerende partij verwijst in de eerste plaats naar de motivering in de bestreden beslissing.

Voorts stelt de verwerende partij dat uit het dossier blijkt dat de beslissing van 7 augustus 2015 per aangetekend schrijven van 20 augustus 2015 aan de aanvrager werd verzonden, dat het stadsbestuur uit de verklaring op eer met foto's op de hoogte werd gebracht van de aanplakking van 21 augustus 2015, dat de stad op 26 augustus 2015 de aanplakking wel degelijk controleerde, met foto's en dat de gemeentesecretaris op 26 augustus 2015 een attest van aanplakking met startdatum 21 augustus opmaakte.

Hieruit blijkt duidelijk dat de aanplakking op 21 augustus 2015 en de attestering van 26 augustus 2015 op geldige wijze tot stand is gekomen volgens de verwerende partij. Het attest van 26 augustus 2015 werd ook niet van valsheid beticht.

Het feit dat de raadsman van de verzoekende partij door het gemeentebestuur niet in kennis werd gesteld van het attest van aanplakking van 26 augustus 2015 zelf maar daarentegen van het interne document van controle van de aanplakking, uitgevoerd op 25 augustus 2015 en dat dit document een typefout bevat (aanplakking op 30 augustus 2015) doet aan de juistheid en het determinerend karakter van voorgaande vaststelling geen afbreuk.

Het intern document werd bovendien niet ondertekend door de gemeentesecretaris en de daarop vermelde startdatum voor de aanplakking kon onmogelijk met de werkelijkheid overeenstemmen. Men kan immers op 25 augustus onmogelijk attesteren dat de eerste dag 30 augustus betreft. De verzoekende partij gaat bovendien in haar schriftelijke reactie van 7 oktober 2015 ook uit van het feit dat zij de datum van het trekken van de foto's op 25 augustus als uitgangspunt heeft genomen. De verzoekende partij heeft geen diligent initiatief genomen om bij het gemeentebestuur tijdig nadere inlichtingen hieromtrent in te winnen, hetgeen nochtans van haar redelijkerwijze mag verwacht worden.

De verwerende partij stelt ook dat de gemeentesecretaris zich voor het attest van aanplakking heeft gebaseerd op een controle ter plaatse uitgevoerd op 25 augustus 2015 waarin werd gesteld dat de vergunning vanaf de weg zichtbaar was aangeplakt. Er is dus geen enkele reden om de regelmatigheid van de aanplakking in twijfel te trekken.

De uiterste indieningsdatum voor het beroep verstreek op 20 september 2015, waardoor het beroepsschrift van 22 september 2015 manifest onontvankelijk is. De verwerende partij kan dan ook niet worden verweten om onzorgvuldig te hebben gehandeld.

3.

De tussenkomende partij stelt dat er geen verplichting is om al bij aanvang van de aanplakking een attest te laten opmaken. De tussenkomende partij stelt dat de stelling van de verzoekende partij strijdig is met rechtspraak en rechtsleer.

De tussenkomende partij verwijst naar de foto's in het verzoekschrift tot nietigverklaring waarop duidelijk de datum van 25 augustus 2015 zichtbaar is.

Het gaat niet om een loutere verklaring op eer. Nergens in het dossier wordt gezegd dat het attest van aanplakking gebaseerd is op een verklaring op eer. Een foto van de aanplakking in combinatie met het attest van aanplakking kan wel het bewijs vormen van een correcte



bekendmaking. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij enkel op basis van de ingewonnen inlichtingen bij de stad de aanplakingsdatum betwist. Deze bewering ontbreekt de nodige bewijskracht.

De tussenkomende partij brengt de verklaring bij tot bekendmaking en het attest van aanplakking en wijst op de foto's die deel uitmaken van het verzoekschrift en stelt dat dit de werkelijke situatie aantoont. De omstandigheden die in het attest van aanplakking zijn opgenomen en het bijhorend bewijsmateriaal moeten voor waar worden aangenomen. De verzoekende partij kan niet aantonen dat de inhoud van het attest niet voor waar kan worden aangenomen. Enkel het attest van aanplakking, bij gebrek aan enig nuttig stuk dat het attest van aanplakking ter discussie stelt, kan in aanmerking genomen worden als referentie betreffende de tijdigheid.

Aangezien er niet wordt aangetoond dat het attest van aanplakking gebrekkig is opgemaakt staat vast dat de bekendmaking van de beslissing op 21 augustus 2015 gebeurde.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij nergens beweert dat het attest van aanplakking vals zou zijn. Zelfs moest de verzoekende partij dit beweren waar zij spreekt over antidatering, kan de Raad niet anders vaststellen, bij gebrek aan voldoende bewijs van het tegendeel, dat de aanplakking op regelmatige wijze werd uitgevoerd en dat het attest niet is aangetast door valsheid.

De voorwaarde dat de vergunning zichtbaar en leesbaar moet worden aangeplakt vanaf de openbare weg wordt nergens decretaal of in enige bindende tekst bepaald. Bovendien toont één van de foto's een duidelijker beeld dan de verzoekende partij uitlicht. Het eerste attest beruste duidelijk op een fout waar het 30 augustus 2015 aanhaalt als aanplakingsdatum, een datum die plaatsvindt na het opvragen en uitgeven van dit vermeende attest. Dit is een puur materiële vergissing. Op de foto wordt inderdaad getoond dat de vergunning achter het vensterluifel is verschoven maar dit euvel werd verholpen, zoals zichtbaar op een andere foto.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat de motiveringsplicht niet inhoudt dat uitdrukkelijk op elk onderdeel van een bezwaar afzonderlijk moet worden geantwoord. De verwerende partij motiveert duidelijk dat het beroep laattijdig was, zodat hieruit alleen al blijkt dat de verwerende partij niet wenst in te gaan op de argumentatie van de verzoekende partij. Het blijkt ook duidelijk waarom: de verwerende partij hecht de nodige waarde aan het attest van aanplakking.

Hieruit blijkt voldoende waarom het standpunt van de verzoekende partij niet werd gevolgd.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de foto's bij de verklaring op eer niet gedateerd zijn en dus geen vaste datum hebben.

Pas op 25 augustus 2015 gaat een afgevaardigde van het gemeentebestuur ter plaatse en worden er foto's genomen, waarop duidelijk de datum van 25 augustus 2015 wordt vermeld. Het staat vast dat de controle dateert van 25 augustus 2015, men kan dus ook niet zomaar aanvaarden dat de aanplakking reeds zou dateren van 21 augustus 2015. Uit geen enkel ander objectief stuk blijkt een aanplakking vanaf 21 augustus 2015.

Gelet op het voorhanden zijn van een andersluidend attest van aanplakking had de verwerende partij de geldigheid en regelmatigheid van het tweede attest in twijfel moeten trekken, doch over het eerste attest wordt door de verwerende partij niets gezegd. De verwerende partij draait de zaken om en stelt dat de verzoekende partij het eerste attest in vraag had moeten stellen. De verzoekende partij stelt dat dit niet kan omdat van een burger niet kan verwacht worden wanneer

hij bij het stadsbestuur een document “attest van aanplakking” aanvraagt, en ook ontvangt onder deze titel, vervolgens moet nagaan of er ergens anders nog een ander document met een andere startdatum van aanplakking zou bestaan.

De verzoekende partij herhaalt dat enkel een verklaring op eer voorhanden is. Het is onduidelijk hoe deze verklaring bij de stad is toegekomen en op welke datum. Bij deze verklaring werden niet-gedateerde foto's toegevoegd, waardoor de datum van aanplakking niet werd bewezen.

De enige foto's met vaste datum zijn die van 25 augustus 2015. Het attest van aanplakking van 26 augustus 2015 maakt geen geldig bewijs van aanplakking uit, waardoor de beroepstermijn niet is aangevangen.

Voor wat betreft het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat haar geen enkel ander attest van aanplakking werd overgemaakt en dat dit attest uitdrukkelijk als “attest van aanplakking” werd benoemd in de e-mail van de stad van 27 augustus 2015. De verzoekende partij herhaalt dat haar beroepsschrift tijdig werd overgemaakt aan de verwerende partij. De verwerende partij verklaart in de bestreden beslissing niet waarom zij het tweede attest van aanplakking verkiest boven het eerste attest van aanplakking. Het eerste attest werd opgesteld naar aanleiding van een controle door het stadsbestuur, hetgeen door niemand betwist wordt. Er wordt ook nergens gesteld dat het eerste attest van aanplakking niet geldig zou zijn maar enkel dat het om een “intern” document zou gaan. Aan het attest van aanplakking stelt de VCRO nochtans geen vormvereisten, enkel volgens de rechtspraak van de Raad moet de startdatum van aanplakking worden vermeld.

Noch in de antwoordnota noch in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomen de partij wordt een verklaring gegeven waarom men hiermee geen rekening heeft gehouden en waarom er geen rekening wordt gehouden met de startdatum van het eerste attest van aanplakking. De verwerende partij is op geen enkel moment ingegaan op de uitvoerige motivering van de verzoekende partij omtrent de tijdigheid van het beroep.

5.

De tussenkomen de partij voegt niets toe aan haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij is een derde belanghebbende voor wie de administratieve beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking.

De regelmatige (vanaf de openbare weg voldoende zichtbare en leesbare) aanplakking op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft gedurende een volledige termijn van 30 dagen is dan ook van essentieel belang om de rechten van derde belanghebbenden te vrijwaren. Het betreft voor hen in beginsel de enige kennisgeving inzake het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning, terwijl ze slechts beschikken over een relatief korte vervalttermijn om desgevallend administratief beroep in te stellen.

Artikel 4.7.19, §2 VCRO bepaalt het volgende:

*“Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de*

hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.”

Artikel 4.7.21, §3 VCRO stelt:

*“Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :*

*...  
3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na deze van aanplakking.”*

De memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 188)) stelt over de aanplakking:

*“ ...*

*De bewijslast om aan te tonen dat de aanvrager aan zijn aanplakkingsplicht heeft verzaakt, berust bij de persoon die het beroep instelt. Meestal zal dat gebeuren aan de hand van middelen die een vrije bewijswaarde hebben en die dus door de deputatie moeten worden gewaardeerd, het gaat dan bvb. om getuigenverklaringen of aanwijzingen waaruit een feitelijk vermoeden kan worden afgeleid.*

*Het is wenselijk dat op de aanplakkingsplicht een degelijk gemeentelijk overheidstoezicht wordt geïnstalleerd.*

*... ”*

2.

In het arrest nr. 8/2011 van 27 januari 2011 overweegt het Grondwettelijk Hof over de aanplakking als wijze van bekendmaking van vergunningsbeslissingen:

*“ ...*

*B.13.3.3.3. De beroepstermijn van dertig dagen die ingaat de dag na die van de betekening, de aanplakking of de opname in het vergunningenregister past in het kader van de bekommernis om een snelle procedure (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 218), teneinde de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen. De decreetgever erkende evenwel dat belanghebbenden over een redelijke termijn moeten beschikken om het beroep voor te bereiden (ibid.), reden waarom de in het voorontwerp van decreet bepaalde termijn van twintig dagen op dertig dagen werd gebracht.*

*B.13.3.3.4. Het feit dat de beroepstermijn voor vergunningsbeslissingen ingaat de dag na die van de aanplakking is ingegeven door het doel de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen, wat niet mogelijk is wanneer de aanvang van de beroepstermijn afhangt van de kennisneming van de beslissing door de verzoeker.*

*Daarbij vermocht de decreetgever rekening te houden met het feit dat het gaat om hetzij grote projecten, waarvan genoegzaam bekend zal zijn dat de vergunning werd verleend, hetzij projecten waarvan de weerslag is beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De decreetgever kon dan ook redelijkerwijs ervan uitgaan dat de aanplakking een geschikte vorm van bekendmaking is om belanghebbenden op de hoogte te brengen van het bestaan van de vergunningsbeslissing.*

*Bovendien dient de bevoegde burgemeester erover te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan en attesteert de burgemeester of zijn gemachtigde de aanplakking. Het gemeentebestuur dient op eenvoudig verzoek een gewaarmerkt afschrift van dat attest af te geven (artikelen 133/48, § 2, en 133/52, § 4, en 133/55, § 4, 6° en 7°, van het decreet van 18 mei 1999, zoals vervangen bij het bestreden artikel 36). De dag van eerste aanplakking moet uitdrukkelijk worden vermeld (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 181). Bijgevolg kan een belanghebbende weten wanneer de beroepstermijn aanvangt en wanneer die verstrijkt.*

*In de parlementaire voorbereiding van het decreet van 27 maart 2009 wordt eveneens gepreciseerd dat indien de aanplakking niet of niet correct geschiedt, dit « wordt [...] 'gesanctioneerd' door middel van de beroepstermijnenregeling » (ibid., p. 181). Hieruit dient te worden afgeleid dat in dat geval de burgemeester de aanplakking niet vermag te attesteren, zodat de beroepstermijn geen aanvang neemt.  
...”*

Uit die overwegingen blijkt dat de aanplakking als een geschikte wijze van bekendmaking aanvaard wordt, ook vanwege de rol van de gemeentelijke overheid om te waken over de aanplakking en enkel een attest uit te reiken als de vergunning correct aangeplakt wordt. Het attest moet uitdrukkelijk de eerste dag van aanplakking vermelden, zodat een belanghebbende weet wanneer de beroepstermijn aanvangt en wanneer die verstrijkt. De sanctie op een onregelmatige aanplakking is dat de termijn van beroep geen aanvang neemt.

Tot zolang de Vlaamse regering geen aanvullende inhoudelijke of vormelijke vereisten heeft opgelegd waaraan de aanplakking moet voldoen, kan enkel rekening gehouden worden met artikel 4.7.19, §2 VCRO.

3.

In het administratief dossier zijn er verschillende stukken terug te vinden betreffende de aanplakking.

Het eerste betreft een document dat volgens de inventaris van de verwerende partij het “verslag onderzoek ter plaatse van 25 augustus 2015” betreft. Hierop staan twee foto's met vermelding van de datum “25/08/2015” en het volgende vermeld:

**“AANPLAKKING BESLISSING**

**Datum O.T.P. 25-08-2015**

...

**AANPLAK PERIODE VANAF: 30-08-2015**

**VASTSTELLINGEN:** *bij controle was de stedenbouwkundige vergunning vanaf de openbare weg zichtbaar aangeplakt.”*

Uit de stukkenbundel van de verzoekende partij blijkt dat de verzoekende partij met een e-mail van 24 augustus 2015 de stad Sint-Truiden heeft gevraagd om een kopie te bezorgen van het attest van aanplakking. Per e-mail van 27 augustus 2015 heeft de stad Sint-Truiden het hierboven vermelde document bezorgd aan de raadsman van de verzoekende partij met de vermelding: "in bijlage kan u het attest van aanplakking terugvinden".

Het volgend stuk is volgens de inventaris van de verwerende partij het "attest van aanplakking van 26 augustus 2015", dat het volgende vermeld:

**"ATTEST VAN AANPLAKKING**

...

*De secretaris van Sint-Truiden verklaart dat de beslissing tot voorwaardelijke vergunning d.d. 07-08-2015 van College van Burgemeester en Schepenen met betrekking tot de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure van Neven Lemaire NV, Ordingen-Dorp 2 te 3800 Sint-Truiden*

*Voor: het omvormen van een bestaande woning met notariaat tot woning met restaurant en het regulariseren van het slopen van een bestaande bijbouw en heraanleg*

*Op het perceel: 1<sup>e</sup> afdeling, sectie H, perceel 1077G, 1077H, 1114B*

*Werd aangeplakt volgens de bepalingen van artikel 4.7.19, §2/artikel 4.7.23§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van 21-08-2015 tot en met 19-09-2015.*

..."

Dit stuk is ondertekend door de waarnemend secretaris en heeft als datum "26-08-2015".

Het administratief dossier bevat ook een "verklaring op eer" opgesteld op "21/08/2015", waarbij de aanvrager van de vergunning het volgende stelt:

"...

*Hierbij stel ik u op de hoogte dat op 21/08/2015 de bekendmaking op een vanaf het openbaar domein goed zichtbare plaats en leesbaar is uitgehangen op ... Schepen Dejongstraat 12-14 vensterluik naast de deur links.*

..."

Aan dit document zijn drie foto's gehecht van de aanplakking.

Tijdens de procedure van het administratief beroep heeft de stad Sint-Truiden nog een bijkomend stuk bijgebracht van 7 oktober 2015, met name een "rechtzetting: attest van aanplakking":

"...

*Rechtzetting: attest van aanplakking*

...

*In het intern document (onderzoek ter plaatse dd 25-08-2015 met foto) dat de aanvrager de vergunning effectief heeft uitgehangen staat vermeld dat de vergunning dient uitgehangen te worden vanaf 30-08-2015. Dit is een typfout, er zou 21-08-2015 vermeld moeten staan. Vermits dit document afgeleverd werd aan de beroepsindieners, is er een misverstand ontstaan over de termijn. Graag zouden we dit dus rechtzetten en vragen we rekening te houden met de beroepen die voor 01-10-2015 binnen zijn gekomen.*

..."

Indien de regelmatigheid van de aanplakking, en daarmee rechtstreeks verbonden de startdatum van de beroepstermijn, door een derde belanghebbende wordt betwist, draagt laatstgenoemde de bewijslast.

Hoewel het attest van aanplakking een belangrijk bewijsmiddel vormt om de datum van aanplakking aan te tonen, kan deze datum desgevallend ook worden aangetoond of worden betwist met andere bewijsmiddelen, die door de verwerende partij moeten worden beoordeeld. Dit kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn indien de gemeente (wegens onzorgvuldigheid) nalaat om een geldig (en bewijskrachtig) attest van aanplakking op te maken, waardoor de rechtszekerheid in het gedrang kan komen.

De verzoekende partij stelt dat het attest van aanplakking onregelmatig is omdat het louter gebaseerd is op een verklaring op eer. Ook stelt de verzoekende partij dat de aanplakking niet zichtbaar en leesbaar vanaf de openbare weg werd aangeplakt. De verzoekende partij stelt ook dat er niet werd geantwoord op haar argumenten in verband met het attest van aanplakking bijgebracht per schrijven van 7 oktober 2015 aan de verwerende partij. In het schrijven van 7 oktober 2015, als reactie op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft de verzoekende partij gesteld dat zij een e-mail van de stad Sint-Truiden heeft gekregen op 27 augustus 2015 waarbij haar “het attest van aanplakking” werd bezorgd en dat zij zich op de daarin vermelde datum heeft gebaseerd.

De verzoekende partij ging uit van 25 augustus 2015 als startdatum van de aanplakking. Haar beroepsschrift werd verzonden naar de verwerende partij met een aangetekende brief van 22 september 2015, ontvangen door de verwerende partij op 23 september 2015. Indien 25 augustus 2015 als startdatum van de aanplakking wordt genomen, is de laatste dag om beroep in te stellen 24 september 2015.

Het attest van aanplakking van 26 augustus 2015 vermeldt 21 augustus 2015 als startdatum van de aanplakking. De verwerende partij besluit hierdoor dat het beroepsschrift onontvankelijk is want laattijdig.

Deze datum werd echter niet meegedeeld aan de verzoekende partij. De verzoekende partij kreeg een document met als titel “aanplakking beslissing” waarop 30 augustus 2015 als startdatum van de aanplakking vermeld stond. Het is duidelijk dat deze datum berust op een materiële vergissing. De verzoekende partij heeft zich ook niet op deze datum gebaseerd als startdatum van de beroepstermijn, doch wel op de datum van 25 augustus 2015, hetgeen zij uitdrukkelijk vermeldt in haar schrijven van 7 oktober 2015. Op de elektronisch vermelde datum van de twee foto's van dit document staat 25 augustus 2015 vermeld. Dit is ook de datum van het onderzoek ter plaatse.

De verzoekende partij bewijst dat zij enkel het document “aanplakking beslissing” van 25 augustus 2015 heeft verkregen van de stad Sint-Truiden als antwoord op haar vraag om het attest van aanplakking over te maken en niet het attest van aanplakking van 26 augustus 2015. Dit wordt ook niet betwist door de verwerende of de tussenkomende partij. De verzoekende partij mocht er dan ook op vertrouwen dat 25 augustus 2015 de startdatum van aanplakking was. Het blijkt alleszins niet dat de stad een afschrift van een attest van aanplakking verstrekt heeft aan de verzoekende partij dat 21 augustus 2015 als startdatum vermeldt.

De verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij zich ernstige vragen stelt bij het feit dat de stad Sint-Truiden haar niet het attest van aanplakking van 26 augustus 2015 bezorgt per e-mail van 27 augustus 2015 maar wel het document “aanplakking beslissing” van 25 augustus 2015.

Op 27 augustus 2015 had immers het attest van aanplakking van 26 augustus 2015 meegedeeld kunnen worden, omdat het toen reeds opgesteld was.

Het attest van 26 augustus 2015 dat als startdatum van de aanplakking 21 augustus 2015 vermeldt, kan om die redenen niet anders dan als een gebrekkige wijze van bekendmaking van de bestreden vergunning worden beschouwd. Zoals blijkt uit artikel 4.7.19, §2 VCRO moet de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende verstrekken. Wanneer de verzoekende partij aldus per e-mail van 24 augustus 2015 als belanghebbende derde vroeg wanneer de vergunning aangeplakt werd en vroeg om een kopie van het attest van aanplakking over te maken, had de stad geen document ter controle moeten overhandigen met 25 augustus 2015 als datum van de controle maar wel het officiële attest van aanplakking van 26 augustus 2015 waarop 21 augustus als startdatum van de aanplakking werd weergegeven.

Een dergelijke handelwijze ontnemt een belanghebbende de waarborg waarvoor een attest van aanplakking bedoeld is, dat wil zeggen om op nuttige wijze kennis te kunnen krijgen van de aanvang van de termijn voor het instellen van een administratief beroep. De gemeente was op 27 augustus 2015 al op de hoogte van het attest van aanplakking van 26 augustus 2015, maar gaf aan de verzoekende partij een document mee waaruit de verzoekende partij enkel kon afleiden dat de aanplakking er minstens al had moeten zijn vanaf 25 augustus 2015, aangezien dit de datum vermeld was op de foto's van dit document.

Het blijkt aldus dat de stad Sint-Truiden tekortgeschoten is in haar plicht tot waakzaamheid. Die plicht is, zoals ook blijkt uit de overwegingen van het arrest nr. 8/2011 van 27 januari 2011 van het Grondwettelijk Hof, essentieel voor belanghebbende derden die op de aanplakking, een minder efficiënte wijze van bekendmaking dan een individuele aanzegging, aangewezen zijn voor het uitoefenen van hun recht van beroep.

Bovendien wordt door de stad Sint-Truiden zelf toegegeven in het document "rechtzetting: attest van aanplakking" dat er "een misverstand ontstaan" is over de termijn omwille van de "typfout" in het "intern document (onderzoek ter plaatse dd 25-08-2015 met foto)". De stad vraagt om rekening te houden met de beroepen die voor 1 oktober 2015 binnen zijn gekomen.

De foto's gevoegd bij de verklaring op eer, los van de bewijskracht ervan, en het ontbreken van het opstarten van een procedure van valsheid van de verzoekende partij tegen het attest van aanplakking, doen niet af aan de vaststelling dat het attest van aanplakking van 26 augustus 2015 gebrekkig is en geen grondslag biedt om het beroep als onontvankelijk te verwerpen.

Het feit dat het document dat aan de verzoekende partij werd meegedeeld, niet was ondertekend doet geen afbreuk aan de misleiding van de verzoekende partij door de stad. De verzoekende partij heeft diligent opgetreden door het attest van aanplakking op te vragen aan de stad en mocht dan ook voortgaan op het document zoals werd meegedeeld. Dat als startdatum voor de aanplakking 30 augustus 2015 werd vermeld, hetgeen niet met de werkelijkheid kon overeenstemmen, is niet relevant, aangezien duidelijk blijkt dat de verzoekende partij zich heeft gesteund op de datum vermeld op de foto's, namelijk 25 augustus 2015, en het administratief beroep tijdig had ingesteld indien de termijn vanaf deze datum wordt berekend.

5.

Bovendien kan de verzoekende partij ook gevolgd worden waar zij stelt dat de verwerende partij niet kon volstaan met de loutere vermelding in de bestreden beslissing dat de beroepstermijn verstreek op 20 september 2015 en dat het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk is.

De motiveringsplicht houdt niet in dat de verwerende partij verplicht wordt om elk argument punt na punt te beantwoorden.

De verzoekende partij heeft echter een uitvoerige motivering bijgebracht in een aanvullende nota van 7 oktober 2015 waarin zij uiteenzet waarom het beroep toch tijdig is en waarbij zij de hierboven vermelde stukken (mail van de stad Sint-Truiden, document aanplakking) bijbrengt en stelt dat zij enkel kan rekening houden met het stuk van de controle op 25 augustus 2015. In de bestreden beslissing wordt hierover niets gesteld, er wordt enkel verwezen naar het attest van aanplakking.

De op de verwerende partij rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht vereist dan dat uit de genomen beslissing minstens impliciet blijkt dat de argumenten van de verzoekende partij inzake de tijdigheid mee in de beoordeling werd opgenomen.

Uit de bestreden beslissing blijkt geenszins dat de verwerende partij daadwerkelijk rekening heeft gehouden met de argumenten inzake de tijdigheid. De verwerende partij verwijst enkel naar het attest van aanplakking, zonder dat zij hierbij de tegenargumenten die de verzoekende partij in haar aanvullende nota uiteenzet, lijkt te betrekken.

6.

De discussie of het attest van aanplakking al dan niet louter en alleen opgemaakt werd op basis van de verklaring op eer en daarom niet kan gebruikt worden om het beroep onontvankelijk te verklaren, is niet relevant en dient niet verder onderzocht te worden, gelet op bovenstaande vaststellingen. Hetzelfde geldt voor de bewering van de verzoekende partij dat de mededeling niet leesbaar vanaf de openbare weg was aangeplakt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het tweede middel met betrekking tot de schending van het hoorrecht wordt niet verder onderzocht vermits ze niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **IX. AMBTSHALVE MIDDEL IN DE ZAAK II**

De Raad herneemt in de zaak II ambtshalve het door de verzoekende partij in de zaak I ingeroepen eerste middel waarin zij betoogt dat haar administratief beroep ten onrechte onontvankelijk (laattijdig) werd verklaard.

Dit middel werd in de zaak I reeds in de aangegeven mate gegrond bevonden en leidt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2015 waarmee het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk werd verklaard.

De gegrondverklaring van het eerste middel in de zaak I en de vernietiging van de in de zaak I bestreden beslissing, moet noodzakelijkerwijze leiden tot de vernietiging van de in de zaak II bestreden beslissing van 16 december 2015 houdende afgifte van de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Deze beslissing is immers tot stand gekomen zonder dat de verzoekende partij werd gekend, in de onjuiste veronderstelling dat haar beroep onontvankelijk want laatijdig is. De in zaak I vastgestelde onwettigheid vitieert de in zaak II bestreden beslissing.



Een efficiënte en daadwerkelijke rechtsbescherming vereist dan ook dat de in zaak II bestreden beslissing van 16 december 2015 eveneens vernietigd wordt, zodat de in de zaak I opgelegde injunctie aan de verwerende partij om binnen een termijn van 4 maanden een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij nog enig nuttig effect kan sorteren.

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

1. De zaken met rolnummers 1516/RvVb/0312/A en 1516/RvVb/0313/A worden samengevoegd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv NEVEN-LEMAIRE in zaak I en II is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2015, waarbij 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 wordt verklaard.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het omvormen van een bestaande woning met notariaat tot woning met restaurant (300 m<sup>2</sup>), het restaureren van het pand, het regulariseren van de afbraak van een bijgebouw, het gedeeltelijk verharden van de binnenkoer met kasseien, het aanleggen van een terras in kleiklinkers bij het restaurant (175 m<sup>2</sup>) en het verhogen van een tuinmuur links op de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel 1104/E op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, Schepen Dejonghstraat 12-14, met als kadastrale omschrijving 1e afdeling, sectie H, nrs. 1077G, 1077H en 1114B.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro in de zaak I en 175 euro in de zaak II, ten laste van de verwerende partij
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro in de zaak I en 100 euro in de zaak II, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT