

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0703
in de zaak met rolnummer 1314/0628/A/3/0608

Verzoekende partijen	1. de heer Eddy MUYLDERMANS 2. mevrouw Diane KEYMOLEN vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de vzw KONINKLIJKE TENNISCLUB LEOPOLD 2014 vertegenwoordigd door advocaten Stephan DOUKHOPELNIKOFF en Inke DEDECKER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19/31

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 13 december 2013 gedeeltelijk ingewilligd, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 13 december 2013 vernietigd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een tennisclub met terreinen op de percelen gelegen te 3800 Sint-Truiden, met als kadastrale omschrijving 3^{de} afdeling, sectie E, perceelnummers 61G2, 53W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 augustus 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 15 oktober 2014 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 juni 2016.

Advocaat Jeff GILLIS *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Inke DEDECKER voert het woord voor de tussenkomende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 19 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een tennisclub met terreinen” op de percelen gelegen te Sint-Truiden, Olympialaan 10 en te Sint-Truiden, Zerkingen zn.

Het perceel 61G2 ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 in een gebied voor dagrecreatie en het perceel 53W ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van hetzelfde gewestplan in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg van de provincie Limburg, stad Sint-Truiden, arrondissement Hasselt, ‘BPA Sint-Pieter wijk B 96’ goedgekeurd op 28 juni 1986, in een zone voor sport- en speelvelden (perceel 61G2) en deels in een zone voor halfopen of gesloten bebouwing, deels zone voor bijgebouwen, deels zone voor hovingen, deels zone voor voortuinen, woningbouwgebied (perceel 53W).

De percelen liggen eveneens in 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 17 oktober 2013 tot en met 16 november 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden beslist op 7 juni 2013:

“ ...

Gegeven

Leopold TC dreigt te verdwijnen. De eigenaar van de huidige gronden besliste om de gronden die grenzen aan de Parkstraat een nieuwe bestemming te geven. Leopold TC zal in september 2013 verdwijnen, tenzij de club een nieuwe locatie vindt. Het is de tweede oudste tennisclub van Limburg, telt 300 sporters en is de enige tennisclub in het centrum van onze stad.

De ruim 300 tennissers hebben zich nu verenigd in een vzw (in oprichting) en zochten meermaals contact met de stad. Hun vraag is om als sportclub te blijven bestaan en vragen ondersteuning aan de stad.

Bespreking

Een delegatie van Leopold TC besprak meermaals met schepenen Pascal Vossius en Carl Nijssens de problemen waar de club voor staat. Hun noden en vragen werden ook schriftelijk aan het CBS overgemaakt.

De vraag van Leopold TC is om de club te kunnen laten verder bestaan als een centrumclub. We willen tennissers die na dit zomerseizoen op straat staan helpen hun sport te blijven beoefenen binnen bestaand clubverband.

Na bevraging bij de Sportdienst en de dienst Ruimtelijke Ordening stellen we voor dat de vzw van de tennisclub een beroep kan doen op een specifiek gedeelte van de gronden van Sportcomplex Sint-Pieter. De tennisclub kan er een oppervlakte ter beschikking krijgen die vergelijkbaar is met de grootte van 5 tennisterreinen (iets kleiner dan huidige tennisclub).

De tennisclub heeft aangegeven zelf investeringen te willen doen in het aanleggen van de tennisterreinen en het bouwen van een chalet als clubhuis. De investeringen die de club wenst te doen worden geschat op ruim 200.000 euro. De inname van de club en invloed op de sportzone blijft beperkt omdat het gaat over een zone aan de rand en er reeds twee sportvelden liggen die nu onbenut zijn. (aangegeven op plannetje bijlage). Hierdoor worden de uitbreiding en/of nieuwe toekomstplannen voor deze recreatiezone niet gehypothekeerd.

Met de ruimte voor 5 openlucht tennisterreinen kan het voortbestaan van de sportclub als zomerclub gegarandeerd worden.

De stad Sint-Truiden voorziet voor Leopold TC:

- dat de tennisclub de gronden ter beschikking krijgt in een systeem van erfpacht of recht van opstal voor 50 jaar, hiervoor wordt verder overlegd met de juridische dienst*
- een waarborg van €100.000 gedurende tien jaar voor de aanleg van tennisterreinen*
- de nodige nutsvoorzieningen voor het bouwrijp maken van de bewuste gronden voor de aanleg van de tennisterreinen en de bouw van het clubhuis (gas /water/elektriciteit)*

Gelet op bovenstaande moet er een nieuw overleg komen met de dienst RO en de juridische dienst om engagementen te formaliseren en uitwerking te geven aan dit principe. Belangrijk is dat de club haar eigen investeringen van aanleg en bouw chalet zelf bekostigt. Hiervoor dienen ze een financieel plan voor te leggen alsook de nodige statuten van de club en contactpersonen te bezorgen aan het CBS.

Ruimtelijk dient vertrokken van de aanwezige kwaliteiten (groene inrichting zoveel mogelijk recupereren). Ook de bestaande tennisterreinen dienen hergebruikt te worden. De nieuwe constructie dient in oppervlakte beperkt te blijven en functioneel aan te sluiten met de grootte van de club.

Overdimensionering van het clublokaal geeft aanleiding tot verkeerdelijk en te dynamisch gebruik. Een voorafgaandelijke terugkoppeling met de watering van Sint-Truiden is aangewezen in functie van de watertoets die tijdens de vergunningsaanvraag zal moeten gebeuren. De overige 3 terreinen zullen aansluiting moeten zoeken bij de aanwezige groenmassa en zoveel mogelijk afstand open houden met de bestaande bebouwing zodat de mogelijkheden hiervan niet gehypothekeerd worden. Een overdekking van de terreinen kan ruimtelijk niet worden overwogen — dit wordt dan ook best voorafgaandelijk duidelijk teruggekoppeld aan de club zodat hier achteraf geen discussie rond is. De fiets- en voetgangersdoorgang vanuit Zerkingen mag uiteraard niet gehypothekeerd worden en wordt planmatig best mee voorzien in de noodzakelijke

stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Voorstel

Het college keurt het principe van nieuwe inplanting van Leopold TC op Sportcomplex Sint-Pieter goed, alsook de faciliteiten die de stad hiervoor voorziet. Het college vraagt de diensten hier verder uitwerking aan te geven.

...

De mobiliteitsambtenaar van de stad Sint-Truiden mailt op 24 juli 2013 volgende bemerkingen:

“ ...

Hierbij ons advies op het voorgestelde plan van de tennisclub.

- Het fietspad doorheen het park van Sint-Pieter is een onderdeel van de zuidwestelijke groene schakel. Om deze te realiseren heeft de stad al bouwpercelen aangekocht, verplicht ze promotoren om brede fietspaden aan te leggen doorheen hun projecten, legt ze erfdienstbaarheden op waar verwerving niet mogelijk is, kortom heel veel wordt in het werk gesteld om de 5 belangrijkste verbindingen van het hinterland met het centrum voor de trage weggebruikers en de bewoners van de kernstad te realiseren. Het is dan ook verwonderlijk dat het ontwerp van inplanting van de tennisterreinen en het clubhuis totaal geen rekening houdt met dit gegeven, ondanks het feit dat dit telkens is gezegd bij elk overleg met de dienst. Er diende gezorgd voor een volledige integratie van deze verbinding in het plan. Het tegendeel wordt echter aangetoond, van de fietsverbinding is niets meer te merken en zou bijgevolg maar moeten lopen over de restructies die nog open blijven, volledig omheen het tennisgebeuren. Dit staat in groot contrast met de rest van de groene schakels waar er in het open gebied met brede, rechtstreekse verbindingen wordt gewerkt met voldoende sociale controle mogelijkheden.*
- Bij de gesprekken is er ook altijd gevraagd om de relatie (zowel visueel als functioneel) van de groene ruimte aan de kant van de Olympialaan met het overige deel van het park, zo groot mogelijk te houden. Hiertoe diende de terreinen die worden aangelegd op het huidige voetbalterrein, zo dicht mogelijk bij de beek te worden gesitueerd. Op deze wijze kon de visie uit het stadsvernieuwingproject (goedgekeurd door GR) het best worden gegarandeerd. Het plan laat juist het tegendeel zien én hypothekeert de realisatie van deze visie door de totale opsplitsing van de site.*
- Het bouwperceel, dat de stad aankocht om de toegankelijkheid van het parkgebied vanuit de zijde Ziekeren te realiseren, wordt volledig afgesloten van de rest van het park en blijft niet benut achter. Logischer wijze zou de kantine beter ingepland worden op dit perceel waardoor ook de integratie in het parkgebied verhoogt en de relatie met de site wordt hersteld.*
- Momenteel kent de site Sint-Pieter al een hoge parkeerbezetting, het plan geeft geen antwoord op de bijkomende vraag naar parkeerplaatsen. Evenmin is er gedacht aan de fietsparkeerplaatsen die best zo dicht mogelijk bij de clubkantine worden ingepland.*
- Het advies van de watering van Sint-Truiden dient toegevoegd (was ook gezegd tijdens laatste overleg).*

...”

De gemeenteraad van de stad Sint-Truiden keurt op 26 augustus 2013 het recht van opstal goed:

“ ...

020 *Recht van opstal te verlenen aan v.z.w Koninklijke Tennisclub Leopold 2014: goedkeuring.*

De gemeenteraad:

Overwegende dat de terreinen waarop de Leopold Tennisclub gevestigd is op de hoek van de Sint-Jansstraat en de Parkstraat te Sint-Truiden zijn verkocht aan een-projectontwikkelaar;

Overwegende dat de tennisclub nog tot eind september 2013 over de huidige locatie kan beschikken;

Overwegende dat door een aantal personen een nieuwe v.z.w. werd opgericht namelijk de v.z.w. Koninklijke Leopold Tennisclub 2014;

Overwegende dat de v.z.w. Koninklijke Leopold Tennisclub 2014 wenst over te gaan tot de aanleg van een nieuw tenniscomplex bestaande uit 5 tennisterreinen en cafetaria met kleedkamers;

Gelet op de besprekingen tussen het stadsbestuur en de v.z.w. Koninklijke Leopold Tennisclub 2014;

Overwegende dat voorgesteld wordt een gedeelte van de terreinen van het sportcomplex Sint-Pieter, Olympialaan 10 te Sint-Truiden, in opstal te geven aan de v.z.w. Koninklijke Tennisclub Leopold 2014;

Overwegende dat een ontwerp van onderhandse overeenkomst van recht van opstal werd opgesteld met als belangrijkste voorwaarden:

1. Duur recht van opstal: 50 jaar;
2. Vergoeding: eenmalige vergoeding van 50,00 EUR, zijnde 1,00 EUR per jaar cfr. SMAC en Wilduraantjes;
3. Bestemming: activiteiten die verband houden met het doel van de v.z.w. en meer bepaald de aanleg van tennisterreinen in open lucht, petanqueveldjes en bijhorende accommodatie;
4. Alle onderhoud en herstellingen zijn ten laste van de v.z.w. Koninklijke Tennisclub Leopold 2014. De stad is tot geen enkele herstelling gehouden; Tennisclub Leopold 2014;
6. De stad zorgt voor de aanleg van de nutsvoorzieningen tot aan de grens van het in opstal te geven terrein;
7. Gebruiksrecht voor de stad gedurende maximaal 6 dagen per jaar;

Overwegende dat het in opstal te geven terrein thans gekadaastreerd is onder Sint-Truiden, 3e afdeling, sectie E, deel van nummer 61/G2, groot 57 a 51 ca en deel van nummer 53/W groot 13 a 14 ca;

Gelet op het ontwerp van onderhandse overeenkomst van recht van opstal;

Gelet op het opmetingsplan;

Gelet op het Gemeentedecreet, meer bepaald de artikels 42 en 43;

Overwegende dat door schepen Carl Nijssens volgend amendement werd ingediend: "De opstal gever heeft het recht om het in opstal gegeven goed gedurende maximaal 3 dagen per jaar kosteloos te gebruiken na onderling akkoord voor activiteiten waarvoor alleen de opstal-gever de verantwoordelijkheid draagt en/of de toelating verleend. Dit gebruiksrecht wordt minstens vier weken op voorhand aan de opstalhouder meegedeeld";

Overwegende dat voormeld amendement van schepen Carl Nijssens met unanimiteit wordt aangenomen;

Overwegende dat door de sp.a-fractie en N-VA-fractie volgend amendement werd ingediend: "Als het RUP wat nu in opmaak is niet toelaat om een ballon te plaatsen, vragen wij een aanpassing aan het RUP in die zin";

Overwegende dat voormeld amendement van de sp.a-fractie en N-VA-fractie met 16 stemmen voor (sp. a en N-VA) en 17 stemmen tegen (CD&V en Open VLD) wordt verworpen;

Na beraadslaging, met 33 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 onthoudingen:

Besluit:

Artikel 1: De gemeenteraad verleent aan de v.z.w. Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 een recht van opstal volgens het bijgevoegde geamendeerde ontwerp van onderhandse overeenkomst van recht van opstal, op het hierna vermelde terrein, gelegen te Sint-Truiden, 3e afdeling, sectie E, deel van nummer 61/G2, groot 57 a 51 ca en deel van nummer 53/W, groot 13 a 14 ca.

Artikel 2: Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de ondertekening van de onderhandse overeenkomst van recht van opstal en met het opstellen en het verlijden van de akte van recht van opstal.

Artikel 3: De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van de akte van recht van opstal.

*Artikel 4: Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de financiële dienst.
..."*

Op 9 september 2013 wordt een onderhandse overeenkomst van recht van opstal getekend door enerzijds de stad Sint-Truiden (opstalgever) en anderzijds de tussenkomende partij (opstalhouder):

" ...

Voorafgaand artikel

Deze overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarden van:

- 1. Uitwerkingverlening aan het gemeenteraadsbesluit van 26 augustus 2013 door de hogere overheid conform de wettelijke en decretale bepalingen ter zake.*
- 2. Het verkrijgen van de vereiste stedenbouwkundige vergunning.*
- 3. Het verlenen door OVAM van de vereiste bodemattesten.*

Indien niet aan deze voorwaarden is voldaan binnen een tijdsbestek van zes maanden, te rekenen vanaf heden, is deze overeenkomst nietig en niet-bestaande, zonder dat de partijen enig recht op schadevergoeding, van welke aard ook, kunnen doen gelden.

Artikel 1: VOORWERP

*De opstalgever verleent aan de opstalhouder, die aanvaardt, het recht van opstal op het onroerend goed, gelegen te Sint-Truiden, 3' afdeling, sectie E, deel van nummer **611G2, groot 57 a 51 ca en deel van nummer 531W, groot 13 a 14 ca**, hierna "het goed" genoemd.*

Voormeld perceel is aangeduid als loten 1 en 2 op het bijgevoegde opmetingsplan, plan dat na ondertekening voor "ne "variatur" door partijen aan de akte van recht van opstal wordt gehecht en er samen mee geregistreerd zal worden.

Artikel 2: OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het in artikel 1 vermelde goed hoort in grotere oppervlakte toe aan de stad Sint-Truiden als volgt:

- *Het perceel nr. 61/G2 ingevolge meer dan dertigjarige titel.*
- *Het perceel nr. 53/W ingevolge akte van aankoop verleden door het Aankoopcomité op 27 augustus 2008, overgeschreven op het 2e hypotheekkantoor op 26 september 2009 met referte 071T-26/09/2008 — 09822.*

De opstalhouder stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden.

Artikel 3: TOESTAND

Het in artikel 1 vermelde goed wordt in opstal gegeven in de staat en in de ligging waarin het zich thans bevindt met al de voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, actieve en passieve erfdienstbaarheden die op het goed rusten.

De opstalhouder heeft het recht de ene in zijn voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten doch zulks op zijn kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de opstalgever en zonder verhaal tegen de opstalgever en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten kan verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

De opstalhouder aanvaardt het recht van opstal zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomst wordt in opstal gegeven voor vrij en onbelast van lasten en hypotheken van alle aard, de grond is vrij van alle pachtverplichtingen.

Artikel 4: CIJNS

Het recht van opstal wordt verleend tegen betaling door de opstalhouder van een eenmalige vergoeding van vijftig (50,00) EUR die de opstalhouder dient te betalen bij het verlijden van de akte van recht van opstal.

Artikel 5: DUUR

Het recht van opstal wordt toegestaan en aanvaard voor een termijn van vijftig (50) opeenvolgende jaren die ingaat op de datum van het verlijden van de akte van recht van opstal.

Artikel 6: BESTEMMING

De opstalhouder mag het in artikel 1 vermelde goed enkel bestemmen voor activiteiten die verband houden met het doel van de vereniging en meer bepaald voor de aanleg van tennisterreinen in open lucht, petanquevelden en bijhorende accommodatie.

Het goed mag door de opstalhouder niet bestemd worden voor het oprichten van overdekte tennisterreinen in welke vorm dan ook en parkeerruimten voor voertuigen.

De opstalhouder mag, met betrekking tot voornoemd goed, geen enkel bouwwerk, gebouw, werk of beplanting oprichten, aanbrengen of uitvoeren indien dit niet noodzakelijk of nuttig is voor de realisatie van voornoemde bestemming.

Tijdens de gehele duur van het recht van opstal dient de hierboven vermelde

bestemming behouden te blijven behoudens voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opstalgever.

Artikel 7: RECHTEN VAN DE OPSTALHOUDER

De opstalhouder is, onder voorbehoud van het bij de artikelen 14 en 15 van deze overeenkomst bepaalde, gerechtigd nieuwe gebouwen, werken en beplantingen op te richten en uit te voeren op of aan de in opstal gegeven goederen.

De opstalgever verklaart eenvoudig afstand te doen ten voordele van de opstalhouder, die aanvaardt, van het recht van natrekking dat het bij toepassing van de bepalingen van het burgerlijk wetboek heeft op de gebouwen, bouwwerken en beplantingen die op de in opstal gegeven grond worden opgericht en dit voor de gehele duur van recht van opstal.

Het is de opstalhouder verboden de door hem of voor hem verwezenlijkte opstallen tijdens de duur van het recht van opstal geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opstalgever.

De opstalhouder mag verder noch het recht van opstal zelf, noch het in opstal gegeven goed vermeld in artikel 1, noch de gebouwen en opstallen die door hemzelf of voor hem zouden worden opgericht, hypothekeren, vervreemden, er zakelijke rechten of erfdienstbaarheden op vestigen of er daden van beschikking over stellen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opstalgever.

Artikel 8: BELASTINGEN EN TAKSEN

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, inclusief de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in opstal gegeven goed en/of op de door de opstalhouder opgerichte onroerende goederen, met betrekking tot de bezetting van deze goederen of de activiteit die er door de opstalhouder wordt uitgeoefend zijn ten laste van de opstalhouder, vanaf de eerste maand volgend op de datum van de authentieke akte van recht van opstal.

Artikel 9: ONDERHOUD, HERSTELLINGEN, AANPASSINGEN EN AANSLUITINGEN

De opstalhouder is ertoe gehouden het in artikel 1 van deze overeenkomst vermelde goed, evenals alle door hem of voor hem verwezenlijkte of aangebrachte opstallen van welke aard ook te onderhouden op zijn kosten en er alle grote en kleine herstellingen van alle aard aan uit te voeren.

De opstalgever is tot geen enkele herstelling gehouden.

De opstalgever kan evenmin verantwoordelijk gesteld worden voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz... , wat ook de oorzaak moge zijn, die zich aan het in opstal gegeven goed of aan de technische installaties ten dienste van de gebouwen zouden kunnen voordoen. De opstalhouder is verplicht het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven aan de opstalgever bij afloop van het recht van opstal.

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen, zoals onder meer water, gas, elektriciteit, telefoon, kabel-tv, telefax, internet, e.a., zijn ten laste van de opstalhouder. De opstalgever staat niet garant voor de aansluiting op en het behoorlijk functioneren van eender welk distributienet.

De opstalgever neemt de aanleg van nutsvoorzieningen tot aan de grens van het in opstal gegeven goed ten laste.

Alle kosten die voortvloeien uit verbouwingen, herstellingen of uitbreidingen van het in

opstal gegeven goed, alsook de kosten die het gevolg zijn van de uitvoering van wettelijke, administratieve of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid, arbeidsveiligheid of andere voorschriften, zijn ten laste van de opstalhouder.

Artikel 10: VERZEKERINGEN

Tijdens de gehele duur van het recht van opstal verbindt de opstalhouder er zich toe het in artikel 1 vermelde goed evenals de door hem opgerichte gebouwen voor de volle waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's bij een door de opstalgever aanvaarde verzekeringsmaatschappij.

Op eerste vraag van de opstalgever zal de opstalhouder het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen.

De opstalhouder staat op eigen kosten in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheid verplichte verzekeringen met betrekking tot het in opstal gegeven goed en de door de opstalhouder opgerichte gebouwen.

Artikel 11: HOOFDELIJKHEID, AFSTAND, OVERDRACHT EN VERHURING

De verplichtingen aangegaan door de opstalhouder zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen zijn rechthebbenden of rechtsopvolgers uit welken hoofde ook.

De opstalhouder mag zijn recht van opstal noch geheel noch gedeeltelijk afstaan of overdragen aan derden behoudens na voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalgever.

Het is de opstalhouder eveneens verboden zijn rechten of een gedeelte ervan in huur te geven of te laten onderverhuren zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opstalgever.

In geval van afstand of overdracht van het geheel of een gedeelte van de opstal, onder welke vorm ook of in geval van verhuring zal de opstalhouder in ieder geval al de verplichtingen die op hem rusten krachtens deze overeenkomst en voor zover deze toepasselijk kunnen zijn, moeten opleggen aan degene aan wie wordt afgestaan, overgedragen of verhuurd.

Artikel 12: EINDE VAN HET RECHT VAN OPSTAL

- 1. Het recht van opstal neemt een einde door het verstrijken van de in artikel 5 van deze overeenkomst vermelde termijn en tevens van rechtswege en zonder ingebrekestelling indien en zodra de opstalhouder ophoudt te bestaan of in faling gaat.
Bij de beëindiging van het recht van opstal zoals hoger vermeld, komen de gebouwen en opstallen evenals alle verbeteringen en aanplantingen die de opstalhouder heeft aangebracht of uitgevoerd tijdens de duur van het recht van opstal in volle eigendom en zonder dat de opstalhouder aanspraak kan maken op enige vergoeding ter zake toe aan de opstalgever, tenzij de opstalgever er de voorkeur aan geeft deze gebouwen, opstallen, verbeteringen of aanplantingen geheel of gedeeltelijk te laten verwijderen en het in artikel 1 vermelde goed terug in zijn oorspronkelijke staat te laten herstellen op kosten van de opstalhouder*
- 2. De opstalhouder kan zich steeds vervroegd vrijmaken van het recht van opstal. In dit geval zal eveneens toepassing gemaakt worden van de bepalingen vermeld in de tweede alinea van punt 1.*
- 3. Indien de opstalgever voor het verstrijken van de in artikel 5 van deze overeenkomst vermelde termijn éézijdig een einde stelt aan het recht van opstal, zonder dat de opstalhouder in gebreke is gebleven, omdat de*

opstalgever, om reden van algemeen belang of van lokaal belang een andere bestemming wenst te geven aan het in opstal gegeven goed, zal de opstalgever de opstalhouder voor de door of voor hem opgerichte opstallen vergoeden zoals gebruikelijk is inzake onteigeningen om reden van openbaar nut, gesteund op een schatting door de ontvanger der registratie en domeinen of het Aankoopcomité.

Artikel 13: SANCTIE

De opstalgever heeft het recht om voor de bevoegde rechtbanken de ontbinding van het opstalrecht met schadevergoeding te vorderen bij wanprestatie door de opstalhouder en bij zware of herhaalde lichte inbreuk door de opstalhouder op de verplichtingen die hem bij deze overeenkomst worden opgelegd.

Als zware inbreuken worden zonder dat deze opsomming als limitatief geldt, onder meer beschouwd: de wijziging van de bestemming door de opstalhouder, het gebrekkig onderhoud of herstel van het in opstal gegeven goed en opstallen, het zonder reden beëindigen of verwaarlozen van de uitoefening van zijn recht van opstal of van de overeengekomen exploitatie.

Daarnaast zal tevens toepassing gemaakt worden van de bepalingen van het tweede lid van punt 1 van artikel 12.

Artikel 14: STEDENBOUW

De opstalhouder zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op eventuele onteigening, rooilijnen, urbanisatie of bouwvergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van de grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de opstalgever te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

De opstalhouder verbindt er zich toe de stedenbouwkundige voorschriften ha te leven.

De instrumenterende ambtenaar heeft de partijen gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat een opsomming inhoudt van de activiteiten, werken of handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is. De instrumenterende ambtenaar heeft eveneens gewezen op artikel 4.2.2 van gezegde codex aangaande meldingsplichtige werken.

De instrumenterende ambtenaar deelt aan de opstalhouder, die verklaart te weten, mede dat geen vergunningsplichtige werken of handelingen waarvan sprake in het aangehaald artikel 4.2.1. van gezegde codex mogen uitgevoerd worden zolang geen stedenbouwkundige vergunning werd verkregen.

De stad Sint-Truiden beschikt nog niet over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Het in opstal gegeven goed is volgens het gewestplan Sint-Truiden — Tongeren, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van vijf april negentienhonderd zevenenzeventig gelegen binnen is deels binnen gebied voor dagrecreatie (perceel 61/G2) en deels binnen een woongebied (perceel 53/W).

Het in opstal gegeven goed is gelegen binnen het PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied, deelplan 1, goedgekeurd op 23 december 2008.

Het in opstal gegeven goed is gelegen binnen het BPA Sint-Pieterswijk B'96, goedgekeurd op 28 juni 1996: perceel 61/G2 zone voor sport en speelpleinen en perceel

53/W deels zone voor halfopen of gesloten bebouwing, deels zon voor bijgebouwen, deels zone voor hovingen, deels zone voor voortuinen, woningbouwgebied.

Verklaringen vanwege de opstalgever:

De opstalgever verklaart bovendien:

- Dat er op voormeld goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van gezegde Codex.
- Geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw (bescherming ars stads-en dorpsgezicht of als landschap).
- Hem geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een gepland onteigeningsbesluit.
- Dat voor voormeld goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig gezegde codex.
- Dat voormeld goed niet valt onder de bepalingen van het decreet op het Natuurbehoud en Natuurlijk Milieu.
- Dat voormeld goed niet valt onder de bepalingen van de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen.
- Dat bij zijn weten, voor voormeld goed, tot op heden geen postinterventiedossier werd opgesteld en dat aan voormeld goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meer aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.
- Niet te weten dat voormeld goed valt onder artikel 85/1 Wooncode.
- Dat voormeld goed niet valt onder de bepalingen van artikel 3 van het Bosdecreet, na hiervan in kennis te zijn gesteld.

Artikel 15: MILIEUWETGEVING

De opstalgever verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voormeld goed activiteiten uit te oefenen die bij toepassing van het milieuvergunningsdecreet vergunningsplichtig zijn.

De opstalhouder wordt er op gewezen dat op voormeld goed geen vergunningsplichtige activiteit in voormelde zin mag worden uitgeoefend, zolang de voorgeschreven milieuvergunning niet is verkregen.

Voor zover voorgaande verklaring door de opstalgever te goeder trouw werd afgelegd, neemt de opstalhouder de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart de opstalhouder dat de opstalgever hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

De opstalgever heeft bij OVAM de bodemattesten betreffende de percelen aangevraagd.

Artikel 16: EXPLOITATIECLAUSULE

Zo de bestemming van het in artikel 1 vernielde goed kadert in een culturele exploitatie, zal de opstalhouder overeenkomstig artikel 4 van het decreet van 28 januari 1974 betreffende het cultuurpact, erop toezien dat ten aanzien van de gebruikers iedere vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om ideologische of filosofische redenen zal vermeden worden.

Artikel 17: KOSTEN

Alle kosten en rechten, voortvloeiend uit deze overeenkomst evenals de kosten voortvloeiend uit het verlijden van de authentieke akte van recht van opstal, met inbegrip van de opmetingskosten, de registratierechten, de overschrijvingskosten der hypotheeken,

attesten en andere, vallen ten laste van de opstalhouder.

Artikel 18: AKTE RECHT VAN OPSTAL

De akte van recht van opstal zal verleden worden door de heer burgemeester van de stad Sint-Truiden en dit op het eerste verzoek van de opstalhouder, uiterlijk binnen de vier maanden nadat aan de opschortende voorwaarden is voldaan.

De ingenottreding gaat in op de dag van het verlijden van de akte van recht van opstal.

Artikel 19: GEBRUIKSRECHT STAD SINT-TRUIDEN

De opstalgever heeft het recht om het in opstal gegeven goed gedurende maximaal 3 dagen per jaar kosteloos te gebruiken na onderling akkoord voor activiteiten waarvan alleen de opstalgever de verantwoordelijkheid draagt en/of de toelating verleend.

Dit gebruiksrecht wordt minstens 4 weken op voorhand aan de opstalhouder schriftelijk meegedeeld.

Artikel 20: RECHT VAN DOORGANG

De opstalgever verleent ten voordele van het in opstal gegeven terrein een recht van doorgang over het resterende gedeelte (bestaande weg van het perceel 61/G2. Dit recht mag enkel uitgeoefend worden enerzijds te voet of met de fiets en anderzijds met voertuigen voor leveringen door de opstalhouder en leveranciers

De opstalhouder verleent te allen tijde recht van doorgang over het in opstal gegeven terrein aan de opstalgever en de Watering van Sint-Truiden ten einde het nodige onderhoud te kunnen uitvoeren aan de Lage Beek, waterloop van derde categorie en dit met alle voertuigen van welke aard ook.

... ”

De bouwcommissie binnenstad van de stad Sint-Truiden adviseert op 15 oktober 2013 voorwaardelijk gunstig.

“ ...

Stedenbouwkundig ambtenaar:

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is; dat het ontwerp echter niet geheel voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

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

- artikel 33 — beekoevers: het ontwerp bevindt zich in een strook van 10m uit de kruin van de beek: het clubhuis wordt ingeplant op 1,85m uit de as van de Trudobronbeek;*
- artikel 75 — voortuinafsluitingen en andere afsluitingen aan het openbaar domein: de grenzen van de tennisclub worden afgebakend met een transparante afsluiting met een maximale hoogte van 2,00m in plaats van 3,00m;*
- artikel 163 — autostandplaatsen: er worden geen autostalplaatsen op het terrein voorzien.*

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

- **artikel 33:** het gebouw wordt ingeplant op 1,85m uit de as van de beek. Het*

- bijhorend terras loopt over de beek;*
- **motivering:** gezien met dit project een meerwaarde voor de site wordt beoogd door de integratie van de Trudobronbeek en deze zo te benadrukken als landschappelijk element;
- het ontwerp werd reeds met de Watering van Sint-Truiden besproken, er werd een gunstig advies gegeven;
- in de architectuur van het gebouw is rekening gehouden met de gepastheid in de omgeving door middel van de vormgeving van het volume en het materiaalgebruik. De integratie van de Trudobronbeek wordt versterkt door het bieden van verschillende zichtrelaties met de beek, ondermeer door een aantal openingen te voorzien in het terras, waardoor deze beek ook langs boven zichtbaar wordt;
- in het ontwerp wordt ook bijzondere aandacht besteed aan het overbruggen van de beek. Dit wordt bekomen door het terras er overheen te laten gaan en de nodige treden te voorzien. De vormgegeven 'brug' wordt zo tevens een ruimte om te vertoeven in de nabijheid van de beek met verschillende zichtrelaties naar de beek;
- **artikel 75.1.:** de tennisterreinen dienen voorzien te worden van een afsluiting met een hoogte van 3,00m. De grenzen van de gehele tennisclub wordt afgebakend met een transparante afsluiting met een maximale hoogte van 2,00m. Waar de grenzen van de gehele tennisclub samenvallen met de grens van het speelterrein wordt een afsluiting van 3,00m geplaatst;
- **motivering:** gezien de aard van de activiteit die wordt beoefend op de tennisclub wordt een afwijking gevraagd voor dit artikel. Een afsluiting met een hoogte van 2,00m is onvoldoende hoog om te plaatsen rondom de tennisvelden;
- **artikel 163:** op het afbakende geheel van de tennisclub worden er geen autostandplaatsen voorzien;
- **motivering:** er zal gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen van het nabij gelegen jeugdcentrum "De Tochtgenoot". Gezien de nabijheid van deze parkeerplaatsen wordt er eveneens een afwijking gevraagd op dit artikel;
- op het afgebakend geheel van de tennisclub worden er wel fietsenstallingen voorzien. Het is een gemiste kans dat deze fietsstandplaatsen niet voorzien zijn van een overdekking.

Overwegende dat deze argumenten kunnen bijgetreden worden;

Overwegende dat de voorziene fiets- en voetgangersverbinding (groene schakel) in de voorbereidingen van het RUP Sint-Pieter door dit plan gehypothekeerd wordt. Daarbij was een directe verbinding tussen Zerkingen en de achterzijde van het complex Sint-Pieter voorzien. Door de planuitwerking van dit project en de niet-inpassing van dit gegeven in het concept zal hierdoor een omrijfactor zijn de groene schakel en zal een ruimtelijk minder logische uitwerking hiervan aan de orde zijn. Dit is een gemiste kans.

Overwegende dat de Watering van Sint-Truiden een positief wateradvies uitbrengt: Het toepassen van het instrument watertoets op deze aanvraag resulteert in volgende aanbevelingen:

- vraag advies aan de Watering met betrekking tot de aspecten gewijzigd overstromingsregime en gewijzigd afvoergedrag of structuur van de waterloop;
- voor alle andere aspecten is een positieve uitspraak mogelijk.

De locatie is deels gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Volgens de ontwerpplannen wordt het vloerpeil van het nieuwe gebouw aangelegd op minstens 0,8m boven het huidige maaiveld. Bovendien wordt er geen kelder aangelegd.

Gelet op het beperkte overstromingsrisico, wordt er door de bouw van het clubhuis geen significante ruimte voor water ingenomen. Logischerwijze mogen we aannemen dat de bouw van het clubhuis geen significant schadelijke effecten zal veroorzaken met betrekking tot het aspect gewijzigd overstromingsregime.

Volgens de plannen wordt er een terras aangelegd bovenop de beek. De beek is een niet-ingeschreven waterloop in beheer door de Watering van Sint-Truiden. De adviesinstantie voor werken in en rond deze beek is eveneens de Watering van Sint-Truiden. Op basis van de ontwerpplannen kan worden afgeleid dat het afvoergedrag en de structuur van de beek niet worden gewijzigd door de voorgestelde ingrepen. De Watering kan dus akkoord gaan met voorgestelde ingreep. Uiteraard is de eigenaar van het gebouw verantwoordelijk/aansprakelijk voor eventuele problemen die zich voordoen en die te wijten zijn aan de constructie.

Bovendien moet het onderhoud van de beek ter plaatse van de locatie worden uitgevoerd door de eigenaars van het gebouw. Het onderhoud dient bovendien te gebeuren volgens de regels van de kunst. Vandaar dat we besluiten dat de voorgestelde ingrepen geen significante schadelijke effecten zullen veroorzaken met betrekking tot de aspecten gewijzigd afvoergedrag en structuur van de beek.

Het project voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op de beek. De overloopleiding naar de beek wordt tevens voorzien van een terugslagklep.

*Voor deze aanvraag wordt dan ook een **positief wateradvies** uitgebracht;*

Overwegende dat de voorgestelde werkzaamheden bepaalde ruimtelijke impact hebben op de onmiddellijke omgeving; dat echter door het integreren van de Trudobronbeek bij dit project het landschappelijk element op deze site wordt benadrukt; dat daardoor een meerwaarde wordt gecreëerd voor de omgeving en een opwaardering van de bestaande toestand inhoudt;

Overwegende dat het gebouw en aanpalend terras qua materiaalgebruik en vormgeving zich goed integreert in deze groenomgeving;

Overwegende dat de voorschriften inzake de brandbeveiliging stipt dienen gevolgd te worden;

Overwegende dat de stedelijke landschapsarchitect een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt:

De stad Sint-Truiden heeft geen bezwaar tegen het rooien van deze 2 bomen ivf de realisatie van een tennisclub met bijhorende terreinen. De stad vraagt wel om minstens 2 streekeigen hoogstammige bomen terug te plaatsen op het perceel.

Conclusie

Gunstig voor het rooien van 2 bomen mits het terug aanplanten van minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel.

Er werd advies gevraagd aan Infrax en de Watering van Sint-Truiden op 14 oktober 2013. De adviestermijn van 30 dagen dient gerespecteerd te worden;

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 stipt gevolgd te worden;*
- als compensatie van de te kappen bomen (2) dienen minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel worden aangeplant;*
- deze heraanplanting moet gebeuren tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de*

- kapping;
- er wordt voorbehoud gemaakt voor het advies van Infrax en de resultaten van het beperkt openbaar onderzoek.
- de afrasteringen dienen uitgevoerd te worden volgens vergunning (open draadgaas in groen met metalen palen). Het aanbrengen van reclames, doeken,... en/of het verhogen van deze afrastering vereist een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Er wordt bovendien opgemerkt dat er geen poorten voorzien zijn tot het terrein.

Voorstel van beslissing:

Met **VOORWAARDELIJK GUNSTIG** advies naar de bouwcommissie verordening.

Advies bouwcommissie binnenstad dd. 15 oktober 2013

De bouwcommissie is akkoord met het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De architectuur is mooi uitgewerkt. De bouwcommissie suggereert bijkomende parkeerplaatsen te voorzien in de omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden verleent op 29 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er zes bezwaarschriften en één petitie werden ingediend;

Overwegende dat de bezwaarschriften en de petitie wijzen op mogelijke hinder in verband met:

- *geluidsoverlast;*
- *overlast omwille van lichtvervuiling;*
- *overlast omwille van stof (gravel);*
- *inplanting van tennisterreinen;*
- *tennisveld hoort niet thuis in een recreatiezone;*
- *het voorzien van een fietspad langs het tenniscomplex.*

*Overwegende dat het college op 29 november 2013 terzake heeft beraadslaagd en de bezwaarschriften en de petitie **ontvankelijk en deels gegrond** heeft verklaard:*

- *het beperkt openbaar onderzoek liep van 17-10-2013 tot en met 16-11-2013. Deze bezwaarschriften dateren van respectievelijk 13, 14 en 15 november 2013, doch werden door onze diensten ontvangen op 18-11-2013. Deze bezwaarschriften en petitie werden ook via e-mail ontvangen op respectievelijk 14 en 15 november 2013. Ze worden aldus ontvankelijk bevonden;*
- *de geluidsoverlast en overlast omwille van lichtvervuiling wouten geacht beperkt te zijn wanneer de tennisactiviteiten overdag en in het vroege deel van de avond (tot 22 u) plaatsvinden. Gezien met voorliggende vergunningsaanvraag verlichting (verlichtingspilonen ed.) van de terreinen wordt aangevraagd, behoren evenwel ook sportactiviteiten op latere, nachtelijke momenten tot de mogelijkheden. Het bezwaar daartegen wordt gegrond bevonden;*
- *de overlast van opwaaiend stof zal beperkt zijn. Dit bezwaar wordt niet weerhouden;*
- *volgens het bestemmingsplan van het BPA "Sint-Pieter wijk B" worden deze tennisterreinen aangelegd binnen een 'zone voor sport- en speelpleinen'. Het voorgestelde ontwerp is niet strijdig met deze bestemmingsvoorschriften. Het bestaande voetbalveld wordt trouwens omgevormd tot tennisvelden. Het*

bezwaarschrift, dat dergelijke tennisvelden niet thuishoren in een recreatiezone (volgens het gewestplan,) is hier niet relevant en wordt aldus niet gegrond bevonden;

- *voor wat betreft de aanleg van het fietspad wordt het advies gevolgd, in afwachting van de realisatie van het geplande fietspad, de verhoogde berm en de afsluiting van de zone (o.a. door middel van een poort) niet uit te voeren. Dit wordt gegrond bevonden.*

externe adviezen

Wetering van Sint-Truiden

16-10-2013 - advies watertoets - Gunstig

Overwegende dat de Wetering van Sint-Truiden een positief wateradvies uitbrengt:

Het toepassen van het instrument watertoets op deze aanvraag resulteert in volgende aanbevelingen:

- *vraag advies aan de Wetering met betrekking tot de aspecten gewijzigd overstromingsregime en gewijzigd afvoergedrag of structuur van de waterloop;*
- *voor alle andere aspecten is een positieve uitspraak mogelijk.*

De locatie is deels gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Volgens de ontwerpplannen wordt het vloerpeil van het nieuwe gebouw aangelegd op minstens 0,8m boven het huidige maaiveld. Bovendien wordt er geen kelder aangelegd.

Gelet op het beperkte overstromingsrisico, wordt er door de bouw van het clubhuis geen significante ruimte voor water ingenomen. Logischerwijze mogen we aannemen dat de bouw van het clubhuis geen significant schadelijke effecten zal veroorzaken met betrekking tot het aspect gewijzigd overstromingsregime.

Volgens de plannen wordt er een terras aangelegd bovenop de beek. De beek is een niet-ingeschreven waterloop in beheer door de Wetering van Sint-Truiden. De adviesinstantie voor werken in en rond deze beek is eveneens de Wetering van Sint-Truiden. Op basis van de ontwerpplannen kan worden afgeleid dat het afvoergedrag en de structuur van de beek niet worden gewijzigd door de voorgestelde ingrepen.

De Wetering kan dus akkoord gaan met voorgestelde ingreep. Uiteraard is de eigenaar van het gebouw verantwoordelijk/aansprakelijk voor eventuele problemen die zich voordoen en die te wijten zijn aan de constructie.

Bovendien moet het onderhoud van de beek ter plaatse van de locatie worden uitgevoerd door de eigenaars van het gebouw. Het onderhoud dient bovendien te gebeuren volgens de regels van de kunst. Vandaar dat we besluiten dat de voorgestelde ingrepen geen significante schadelijke effecten zullen veroorzaken met betrekking tot de aspecten gewijzigd afvoergedrag en structuur van de beek.

Het project voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op de beek. De overloopleiding naar de beek wordt tevens voorzien van een terugslagklep.

*Voor deze aanvraag wordt dan ook een **positief wateradvies** uitgebracht;*

Infrax

07-11-2013 - 2013/0360 - Voorwaardelijk gunstig

Overwegende dat infrax een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt:

Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies gegeven indien er voldaan wordt aan de volgende bemerkingen volgen het besluit van de Vlaamse regering van 01/10/2004 gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in voege sinds 01/02/2005:

- hemelwaterput 15.000L: aanduiding aftappunten en pompinstallatie op het rioleringsplan, en vermelding van de totale horizontale dakoppervlakte in liters en verharde oppervlakte in m2 op het rioleringsplan → in orde.
- de aansluitingen diam. ? mm. als vertraagde afvoer van de overloop van de en diam. 160mm. voor het vuilwater kan worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken.
- overloop hemelwater naar de St-Trudobeeek voor Infrax in orde, mits toelating van de bevoegde overheid.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering vanaf 1 juli 2011. De lijst van gecertificeerde keurders is terug te vinden op www.vlario.be.

De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

Gelieve bovenstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning.

Gewestelijke brandweer Sint-Truiden

18-09-2013 - PR13/0152 - Voorwaardelijk gunstig

De voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen strikt gevolgd te worden;

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

OVERWEGEND GEDEELTE

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG

ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Sint-Truiden- Tongeren. (K.B. 5/04/1977);

Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt in een **gebied voor dagrecreatie en deels in een woongebied**;

Overwegende dat de **gebieden voor dagrecreatie** enkel de recreatieve en toeristische accommodatie bevatten, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie (artikel 16 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Overwegende dat de **woongebieden** bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan

voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Overwegende dat het goed ligt in het **verruimd bijzonder plan van aanleg BPA Sint-Pieter wijk B**, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 28-06-1996, in de zone: **'sport- en speelpleinen'**;

Overwegende dat het goed ligt in 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;

bepalingen van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, opgemaakt in toepassing van artikel 15 van het gecoördineerd decreet van 22 oktober 1996, doch niet binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overwegende dat de voorschriften voor 'zone voor sport- en speelpleinen' van toepassing zijn;

overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is, doch niet met de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

- artikel 33 – beekoevers: het ontwerp bevindt zich in een strook van 10m uit de kruin van de beek;
- artikel 75 – voortuinafsluitingen en andere afsluitingen aan het openbaar domein: de grenzen van de tennisclub worden afgebakend met een transparante afsluiting met een maximale hoogte van 2,00m in plaats van een transparante afsluiting of een haag van 1,00m;
- artikel 163 – autostandplaatsen: er worden geen autostalplaatsen op het terrein voorzien.

afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de geïntegreerde verordening; dat deze aanvraag dient besproken te worden door de bouwcommissie verordening met omgevingsrapport,

VERORDENINGEN:

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening Inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van toepassing is;

Overwegende dat de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd goedgekeurd door de deputatie op 09-01-2003;

Overwegende dat de gedeeltelijke herziening van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd goedgekeurd door de deputatie op 13-12-2007;

Overwegende dat de aanstiplijst van de verordening werd toegevoegd;

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED:

Overwegende dat de aanvraag geheel of gedeeltelijk ligt in van nature overstroombaar gebied, of risicozone voor overstroming; dat advies gevraagd werd aan het bestuur van de **Watering van Sint-Truiden** op 14 oktober 2013;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het rooien van bomen; dat advies gevraagd werd aan de **stedelijke landschapsarchitect** op 8 oktober 2013;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de groene schakel; dat advies gevraagd werd aan de **stedelijke mobiliteitsambtenaar** op 8 oktober 2013

Overwegende in de aanvraag sprake is van een complexe rioleringsaansluiting (diameter > 160mm / diepte aansluiting > 1.3m / verharde oppervlakte > 200m²), dat advies gevraagd werd aan **Infrax** op 14 oktober 2013;

Overwegende dat de bouwheer zelf advies dient te vragen aan de **Gewestelijke brandweer Sint-Truiden** inzake de brandbeveiliging;

EXTERNE ADVIEZEN:

Overwegende dat het advies van de **Gewestelijke brandweer Sint-Truiden** afgeleverd op 18 september 2013 **gunstig is** onder **voorwaarden** (zie bijlage);

Overwegende dat het advies van de **Watering van Sint-Truiden** voorlopig afgeleverd op 2 oktober 2013 **gunstig is** (zie bijlage);

Overwegende dat het advies van **Infrax** afgeleverd op 7 november 2013 **gunstig is** onder voorwaarden (zie bijlage);

WATERPROBLEMATIEK:

Overwegende dat, ondanks de aanvraag geheel of gedeeltelijk ligt in van nature overstroombaar gebied, of risicozone voor overstroming; en gelet op het positief wateradvies, dat kan worden aangenomen dat de voorgestelde werkzaamheden geen significant schadelijke effecten veroorzaken aan het watersysteem;

HET OPENBAAR ONDERZOEK:

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten **beperkt** openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er **zes** bezwaarschriften en **één petitie** werden ingediend;

Overwegende dat de bezwaarschriften en de petitie wijzen op mogelijke hinder in verband met:

- geluidsoverlast;
- overlast omwille van lichtvervuiling;
- overlast omwille van stof (gravel);

- *inplanting van tennisterreinen;*
- *tennisveld hoort niet thuis in een recreatiezone;*
- *het voorzien van een fietspad langs het tenniscomplex.*

Overwegende dat het college op 29 november 2013 terzake heeft beraadslaagd en de bezwaarschriften en de, petitie **ontvankelijk en deels gegrond** heeft verklaard;

- *het beperkt openbaar onderzoek liep van 17-10-2013 tot en met 16-11-2013. Deze bezwaarschriften dateren van respectievelijk 13, 14 en 15 november 2013, doch werden door onze diensten ontvangen op 18-11-2013. Deze bezwaarschriften en petitie werden ook via email ontvangen op respectievelijk 14 en 15 november 2013. Ze worden aldus ontvankelijk bevonden;*
- *de geluidsoverlast en overlast omwille van lichtvervuiling worden geacht beperkt te zijn wanneer de tennisactiviteiten overdag en in het vroege deel van de avond (tot 22 u) plaatsvinden. Gezien met voorliggende vergunningsaanvraag verlichting (verlichtingspilonen ed.) van de terreinen wordt aangevraagd, behoren evenwel ook sportactiviteiten op latere, nachtelijke momenten tot de mogelijkheden. Het bezwaar daartegen wordt gegrond bevonden;*
- *De overlast van opwaaiend stof zal beperkt zijn. Dit bezwaar wordt niet weerhouden;*
- *volgens het bestemmingsplan van het BPA "Sint-Pieter wijk B" worden deze tennisterreinen aangelegd binnen een 'zone voor sport- en speelpleinen'. Het voorgestelde ontwerp is niet strijdig met deze bestemmingsvoorschriften. Het bestaande voetbalveld wordt trouwens omgevormd tot tennisvelden. Het bezwaarschrift, dat dergelijke tennisvelden niet thuishoren in een recreatiezone (volgens het gewestplan,) is hier niet relevant en wordt aldus niet gegrond bevonden;*
- *voor wat betreft de aanleg van het fietspad wordt het advies gevolgd, in afwachting van de realisatie van het geplande fietspad, de verhoogde berm en de afsluiting van de zone (o.a. door middel van een poort) niet uit te voeren. Dit wordt gegrond bevonden.*

ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING:

energieprestatieregelgeving van toepassing: ja

energieprestatiedossiernummer: 71053-G-2013/00292

TOEGANKELIJKHEID (gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dd. 05.05-2009):

In beperkte mate van toepassing op deze aanvraag.

De constructie of delen ervan is bestemd voor een publiek toegankelijke functie en beschikt na de handelingen over 136m² voor publiek toegankelijke oppervlakte.

Voor deze constructie moet de toegang tot de constructie of delen ervan voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 van de verordening.

Het gebouw herbergt een publiek toegankelijke functie en beschikt over 136m² voor het publiek toegankelijke oppervlakte. De tennisclub is toegankelijk voor personen met een verminderde beweeglijkheid.

De helling van het wandelpad bedraagt maximum 5% over een maximale lengte van 10m met rustvlakken van 1,50m en voldoet hiermee aan de voorschriften betreffende

toegankelijkheid.

LASTEN VERBONDEN AAN DE VERGUNNING (sociale last):

- de architect verklaart dat er geen sociale lasten verbonden zijn aan de vergunningsaanvraag.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN:

Overwegende dat volgens artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd door latere decreten, de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; dat er rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit;

Overwegende dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van toepassing is op de aanvraag;

HISTORIEK:

Overwegende dat op 9 augustus 1989 een stedenbouwkundige vergunning voor het bijbouwen van een berging aan het sportcomplex werd bekomen;

Overwegende dat op 16 oktober 1992 een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een gasreduceercabine werd bekomen;

Overwegende dat op 10 november 1993 een stedenbouwkundige vergunning voor het renoveren en het uitbreiden van het zwembad werd bekomen;

Overwegende dat op 8 november 1996 een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een brand- en bedieningsweg werd bekomen;

Overwegende dat op 28 mei 2002 een stedenbouwkundige vergunning voor het herinrichten van een speelplein aan het jeugdcentrum "De Tochtgenoot" werd bekomen;

Overwegende dat op 19 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een spandoek tegen de buitengevel van het sportcomplex Sint-Pieter werd bekomen;

GEBOUWGEBONDEN PARKEERPLAATSEN EN FIETSSTANDPLAATSEN:

Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (art. 163), waarin de functies in de aanvraag kunnen worden beschouwd als dienst en café :

aantal parkeerplaatsen:

- 1 stuk per 50m² vloeroppervlakte.

verplicht aantal fietsstandplaatsen:

- 1 stuk per 50m² vloeroppervlakte.

Ruimtelijke appreciatie van het gewenst aantal: vermits de meeste activiteiten in open

lucht plaats vinden, dient ook deze ruimte op de site mee in rekening gebracht.

Louter op basis van de vloeroppervlakte in het kantine- en kleedkamergebouw (330 m²) zijn er dus 7 parkeerplaatsen en 7 fietsenstallingen vereist. Op het terrein zijn er geen parkeerplaatsen aanwezig, wel een fietsenstalling.

berekening van het verschil: geen, in de vergunningsaanvraag wordt verwezen naar de parking aan de Tochtgenoot en aan Olympialaan, die op relatief korte afstand zijn gelegen.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG:

Advies:

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een tennisclub met terreinen betreft. Het terrein bevindt zich tussen de Olympialaan en Zerkingen in een 'zone voor sport- en speelpleinen' volgens het BPA "Sint- Pieter wijk B";

Het terrein maakt deel uit van het stedelijk sportcomplex Sint-Pieter. De tennisclub heeft hier een recht van opstal verkregen, uitgevaardigd door de stad Sint-Truiden. De tennisclub vormt een afgebakend geheel op deze site;

Ten behoeve van de inplanting van de tennisclub met bijhorende terreinen zullen de bestaande basketbalterreinen omgevormd worden tot tennisvelden. Hierbij dienen een tuinhuis en een serre worden afgebroken en worden van de aanwezige bomen er slechts 2 verwijderd;

Het clubhuis met overdekt terras (327,44m²) bestaat uit een plat dak, dakrandhoogte bedraagt 3,35m. Deze constructie wordt opgevat als een volume dat 88cm boven de grond zweeft en steunt op een paalfundering. Het terrein loopt als het ware onder het gebouw door;

Het niveauverschil wordt opgevangen door treden die overgaan in het terras en een hellend vlak;

Het gebouw herbergt de volgende functies:

- cafetaria;*
- keuken;*
- berging;*
- kleedruimte en sanitair voor heren;*
- kleedruimte en sanitair voor dames.*

De aanwezige Trudobronbeek wordt geïntegreerd in het project door het terras er over heen te laten gaan. In het terras worden een aantal openingen voorzien zodat het water zichtbaar is voor diegene die over het terras loopt.

Er wordt er een afwijking gevraagd voor het bouwen op minder dan 5m van de beek;

Het onderhoud van de beek op deze locatie zal uitgevoerd worden door de beheerders van het gebouw. De overloop van de regenwaterput zal aangesloten worden op de beek;

De gevelbekleding en de terrassen worden afgewerkt met natuurlijke materialen, namelijk hout;

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is mits het opleggen van voorwaarden;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure van het beperkt openbaar onderzoek werd gevolgd; dat er zes bezwaarschriften en een petitie werden ingediend;

Overwegende dat de bezwaarschriften en de petitie wijzen op mogelijke hinder in verband met:

- geluidsoverlast;
- overlast omwille van lichtvervuiling;
- overlast omwille van stof (gravel);
- inplanting van tennisterreinen;
- tennisveld hoort niet thuis in een recreatiezone;
- het voorzien van een fietspad langs het tenniscomplex.

Overwegende dat het college op 29 november 2013 terzake heeft beraadslaagd en de bezwaarschriften en de petitie **ontvankelijk en deels gegrond** heeft verklaard;

- het beperkt openbaar onderzoek liep van 17-10-2013 tot en met 16-11-2013. Deze bezwaarschriften dateren van respectievelijk 13, 14 en 15 november 2013, doch werden door onze diensten ontvangen op 18-11-2013. Deze bezwaarschriften en petitie werden ook via e-mail ontvangen op respectievelijk 14 en 15 november 2013. Ze worden aldus ontvankelijk bevonden; de geluidsoverlast en overlast omwille van lichtvervuiling worden geacht beperkt te zijn wanneer de tennisactiviteiten overdag en in het vroege deel van de avond (tot 22 u) plaatsvinden. Gezien met voorliggende vergunningsaanvraag verlichting (verlichtingspylonen ed.) van de terreinen wordt aangevraagd, behoren evenwel ook sportactiviteiten op latere, nachtelijke momenten tot de mogelijkheden. Het bezwaar daartegen wordt gegrond bevonden.
- de overlast van opwaaiend stof zal beperkt zijn. Dit bezwaar wordt niet weerhouden;
- volgens het bestemmingsplan van het BPA "Sint-Pieter wijk B" worden deze tennisterreinen aangelegd binnen een 'zone voor sport- en speelpleinen'. Het voorgestelde ontwerp is niet strijdig met deze bestemmingsvoorschriften. Het bestaande voetbalveld wordt trouwens omgevormd tot tennisvelden. Het bezwaarschrift, dat dergelijke tennisvelden niet thuishoren in een recreatiezone (volgens het gewestplan,) is hier niet relevant en wordt aldus niet gegrond bevonden;
- voor wat betreft de aanleg van het fietspad wordt het advies gevolgd, in afwachting van de realisatie van het geplande fietspad, de verhoogde berm en de afsluiting van de zone (o.a. door middel van een poort) niet uit te voeren. Dit wordt gegrond bevonden.

Overwegende dat het ontwerp echter niet geheel voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften; dat het ontwerp afwijkt van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

- artikel 33 - beekoever: het ontwerp bevindt zich in een strook van 10m uit de kruin van de beek;
- het clubhuis wordt ingeplant op 1,85m uit de as van de Trudobronbeek;
- artikel 75 - voortuinafsluitingen en andere afsluitingen aan het openbaar domein: de grenzen van de tennisclub worden afgebakend met een transparante afsluiting met een maximale hoogte van 2,00m in plaats van een transparante afsluiting of een haag van 1,00m;
- artikel 163 - autostandplaatsen: er worden geen autostandplaatsen op het terrein voorzien.

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

artikel 33: het gebouw wordt ingeplant op 1,85m uit de as van de beek. Het bijhorend terras loopt over de beek;

- **motivering:** gezien met dit project een meerwaarde voor de site wordt beoogd door de integratie van de Trudobronbeek en deze zo te benadrukken als landschappelijk element;
- het ontwerp werd reeds met de Watering van Sint-Truiden besproken, er werd een gunstig advies gegeven;
- in de architectuur van het gebouw is rekening gehouden met de inpassing in de omgeving door middel van de vormgeving van het volume en het materiaalgebruik. De integratie van de Trudobronbeek wordt versterkt door het bieden van verschillende zichtrelaties met de beek, ondermeer door een aantal openingen te voorzien in het terras, waardoor deze beek ook langs boven zichtbaar wordt;
- in het ontwerp wordt ook bijzondere aandacht besteed aan het overbruggen van de beek. Dit wordt bekomen door het terras er overheen te laten gaan en de nodige treden te voorzien. De vormgegeven 'brug' wordt zo tevens een ruimte om te vertoeven in de nabijheid van de beek met verschillende zichtrelaties naar de beek;

artikel 75.1.: de tennisterreinen dienen voorzien te worden van een afsluiting met een hoogte van 3,00m. De grenzen van de gehele tennisclub wordt afgebakend met een transparante afsluiting met een maximale hoogte van 2,00m. Waar de grenzen van de gehele tennisclub samenvallen met de grens van het speelterrein wordt een afsluiting van 3,00m geplaatst;

- **motivering:** gezien de aard van de activiteit die wordt beoefend op de tennisclub wordt een afwijking gevraagd voor dit artikel. Een afsluiting met een hoogte van 2,00m is onvoldoende hoog om te plaatsen rondom de tennisvelden;

artikel 163: op het afbakende geheel van de tennisclub worden er geen autostandplaatsen voorzien;

- **motivering:** er zal gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen van het nabij gelegen jeugdcentrum "De Tochtgenoot". Gezien de nabijheid van deze parkeerplaatsen wordt er eveneens een afwijking gevraagd op dit artikel;
- op het afgebakend geheel van de tennisclub worden er wel fietsenstallingen voorzien. Het is een gemiste kans dat deze fietsstandplaatsen niet voorzien zijn van een overdekking.

Overwegende dat deze argumenten wat betreft artikel 33 kunnen bijgetreden worden;

Overwegende dat wat artikel 75.1 betreft, de site van de tennisclub zich ruimtelijk best integreert in het publieke park en er geen afgesloten eiland in vormt. Afsluiting van de tennisvelden zelf met open draadafsluitingen van 3 m is functioneel en ruimtelijk verantwoord. De rest van de site wordt best niet met hoge draadafsluitingen afgesloten en zeker niet met meerdere hoge afsluitingen op enkele meter van elkaar. Voor een goede landschappelijke inpassing is een draadafsluiting van 1 m, bij voorkeur in combinatie met een levende streekeigen haag, aangewezen;

Overwegende dat wat artikel 163 betreft, de tennisclub een nieuwe en auto-aantrekkelijke activiteit in het park is en dus de nodige parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Naast de parkeerplaatsen die betrekking hebben op de vloeroppervlakte van het voorziene clubgebouw, dienen er in een goede plaatselijke ruimtelijke ordening ook plaatsen voorzien te worden voor de voor recreatie gebruikte buitenruimte; deze bedraagt 6.737 m². Hiervoor kan het aantal te voorziene plaatsen redelijkerwijze op 1 per

500 m² worden genomen (cfr. o.m. RUP urgente zonevreemde constructies in open ruimte 2). Voor de voorgestelde site komt dit neer op 14 bijkomende parkeerplaatsen. Het totale aantal te voorziene parkeerplaatsen bedraagt dus 21. De parkeerplaatsen aan jeugdcentrum De Tochtgenoot kunnen daar aanvullend voor een beperkt aantal wagens mee voor worden ingeschakeld en benut, maar volstaan niet. Het gebruik ervan door beide functies zal immers regelmatig overlappen, het gebruik ervan door de tennisclubbezoekers zal immers sneller roteren in de tijd en zorgen voor een grote autostroom doorheen de Zerkeringenwoonbuurt. Minimaal 16 parkeerplaatsen dienen bijkomend te worden voorzien. Daar de betreffende site midden het park is gelegen is het terecht dat deze daar niet worden voorzien. Evenwel is een aanleg in de omgeving van Olympialaan, hetzij langsheen de straat, hetzij in de rand van het park, aangewezen;

Overwegende dat eveneens wat artikel 163 betreft, ook voor de benodigde fietsenstallingen de voor recreatie gebruikte buitenruimte in rekening dient gebracht en het totaal aantal te voorziene fietsenstallingen daardoor minimaal 21 bedraagt;

Overwegende dat de mogelijke lichthinder van de buitenverlichting van de site naar de omwonenden sterk kan worden ingeperkt door de verlichting van de tennisvelden te beperken tot de momenten dat de speelvelden effectief in gebruik zijn en in elk geval tot maximaal 22 uur en door de verlichtingstoestellen van de installatie te voorzien van de nodige asymmetrische optieken zodat de toestellen zelf en hun glasplaat horizontaal kunnen worden geplaatst;

Overwegende dat de Watering van Sint-Truiden een positief wateradvies uitbrengt:

Het toepassen van het instrument watertoets op deze aanvraag resulteert in volgende aanbevelingen:

- vraag advies aan de Watering met betrekking tot de aspecten gewijzigd overstromingsregime en gewijzigd afvoergedrag of structuur van de waterloop;
- voor alle andere aspecten is een positieve uitspraak mogelijk

De locatie is deels gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Volgens de ontwerpplannen wordt het vloerpeil van het nieuwe gebouw aangelegd op minstens 0,8m boven het huidige maaiveld. Bovendien wordt er geen kelder aangelegd.

Gelet op het beperkte overstromingsrisico, wordt er door de bouw van het clubhuis geen significante ruimte voor water ingenomen. Logischerwijze mogen we aannemen dat de bouw van het clubhuis geen significant schadelijke effecten zal veroorzaken met betrekking tot het aspect gewijzigd overstromingsregime.

Volgens de plannen wordt er een terras aangelegd bovenop de beek. De beek is een niet-ingeschreven waterloop in beheer door de Watering van Sint-Truiden. De adviesinstantie voor werken in en rond deze beek is eveneens de Watering van Sint-Truiden. Op basis van de ontwerpplannen kan worden afgeleid dat het afvoergedrag en de structuur van de beek niet worden gewijzigd door de voorgestelde ingrepen. De Watering kan dus akkoord gaan met voorgestelde ingreep. Uiteraard is de eigenaar van het gebouw verantwoordelijk/aansprakelijk voor eventuele problemen die zich voordoen en die te wijten zijn aan de constructie.

Bovendien moet het onderhoud van de beek ter plaatse van de locatie worden uitgevoerd door de eigenaars van het gebouw. Het onderhoud dient bovendien te gebeuren volgens de regels van de kunst. Vandaar dat we besluiten dat de voorgestelde ingrepen geen significante schadelijke effecten zullen veroorzaken met betrekking tot de aspecten gewijzigd afvoergedrag en structuur van de beek.

Het project voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op de beek. De overloopleiding naar de beek wordt tevens voorzien van een terugslagklep.

Voor deze aanvraag wordt dan ook een **positief wateradvies** uitgebracht;

Overwegende dat Infrax een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt:

Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies gegeven indien er voldaan wordt aan de volgende bemerkingen volgen het besluit van de Vlaamse regering van 01/10/2004 gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in voege sinds 01/02/2005:

- hemelwaterput 15.000L: aanduiding aftappunten en pompinstallatie op het rioleringsplan, en vermelding van de totale horizontale dakoppervlakte in liters en verharde oppervlakte in m2 op het rioleringsplan in orde.
- de aansluitingen diam. ? mm. als vertraagde afvoer van de overloop van de en diam. 160mm. voor het vuilwater kan worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken.
- overloop hemelwater naar de St.-TrudobEEK voor Infrax in orde, mits toelating van de bevoegde overheid.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering vanaf 1 juli 2011. De lijst van gecertificeerde keurders is terug te vinden op www.vlario.be.

De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

Gelieve bovenstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning.

Overwegende dat de voorgestelde werkzaamheden bepaalde ruimtelijke impact hebben op de onmiddellijke omgeving; dat echter door het integreren van de Trudobronbeek bij dit project het landschappelijk element op deze site wordt benadrukt; dat daardoor een meerwaarde wordt gecreëerd voor de omgeving en een opwaardering van de bestaande toestand inhoudt;

Overwegende dat het gebouw en aanpalend terras qua materiaalgebruik en vormgeving zich goed integreert in deze groenomgeving;

Overwegende dat de voorschriften inzake de brandbeveiliging stipt dienen gevolgd te worden;

Overwegende dat de stedelijke mobiliteitsambtenaar een ongunstig advies uitbrengt:

- Het fietspad doorheen het park van Sint-Pieter is een onderdeel van de zuidwestelijke groene schakel. Om deze te realiseren heeft de stad al bouwpercelen aangekocht, verplicht ze promotoren om brede fietspaden aan te leggen doorheen hun projecten, legt ze erfdienstbaarheden op waar verwerving niet mogelijk is, kortom heel veel wordt in het werk gesteld om de 5 belangrijkste verbindingen van het hinterland met het centrum voor de trage weggebruikers en de bewoners van de kernstad te realiseren. Het is dan ook verwonderlijk dat het ontwerp van inplanting van de tennisterreinen en het clubhuis totaal geen rekening houdt met dit gegeven, ondanks het feit dat dit telkens is gezegd bij elk

overleg met de dienst. Er diende gezorgd voor een volledige integratie van deze verbinding in het plan. Het tegendeel wordt echter aangetoond, van de fietsverbinding is niets meer te merken en zou bijgevolg maar moeten lopen over de restruimtes die nog open blijven, volledig omheen het tennisgebeuren. Dit staat in groot contrast met de rest van de groene schakels waar er in het open gebied met brede, rechtstreekse verbindingen wordt gewerkt met voldoende sociale controle mogelijkheden.

- Bij de gesprekken is er ook altijd gewaagd om de relatie (zowel visueel als functioneel) van de groene ruimte aan de kant van Olympialaan met het overige deel van het park, zo groot mogelijk te houden. Hiertoe diende de terreinen die worden aangelegd op het huidige voetbalterrein, zo dicht mogelijk bij de beek te worden gesitueerd. Op deze wijze kan de visie uit het stadsvernieuwingsproject (goedgekeurd door de gemeenteraad) het best worden gegarandeerd. Het plan laat juist het tegendeel zien en hypothekeert de realisatie van deze visie door de totale opsplitsing van de site.
- Het bouwperceel, dat de stad aankocht om de toegankelijkheid van het parkgebied vanuit de zijde Ziekeren te realiseren, wordt volledig afgesloten van de rest van het park en blijft niet benut achter. Logischer wijze zou de kantine beter ingepland worden op dit perceel waardoor ook de integratie in het parkgebied verhoogt en de relatie met de site wordt hersteld.
- Momenteel kent de site Sint-Pieter al een hoge parkeerbezetting. Het plan geeft geen antwoord op de bijkomende vraag naar parkeerplaatsen. Evenmin is er gedacht aan de fietsparkeerplaatsen die best zo dicht mogelijk bij de clubkantine worden ingeplant. Gezien het hier gaat om een club met meer dan 200 leden is de opmaak van een Mober noodzakelijk.

Overwegende dat deze argumenten kunnen worden bijgetreden, maar dat het derde advieselement over de benutting van het buurperceel voor het clubhuis door het voorwerp van de concessieverlening is achterhaald;

Overwegende dat de doorgang van de zuidwestelijke groene schakel met de voorgestelde inplanting (tracé en omgevende ruimten) niet de vlotte doorgang en de openheid van ruimtebeleving geeft die deze, na zijn passages door de woonstraten ten oosten en te westen logischerwijze volgens het concept van de groene schakels (met afwisselende open en gesloten ruimten) zou mogen hebben wanneer hij een park doorkruist, maar dat het tracé daarentegen onnodig bochtig en weinig aantrekkelijk is voor fietsers en tussen de hoge afsluitingen ook weinig aantrekkelijk;

Overwegende dat hieraan op eenvoudige wijze kan worden verholpen en de ruimtelijke kwaliteit van de groene schakel en het park gevoelig worden verhoogd, wanneer de groene schakel als erfdienstbaarheid mede gebruik zou maken van de brede verharde strook naast de noordelijke tennisvelden en wanneer de westelijke inkom ervan in het park (ter hoogte van de voorziene petanquebanen, en mogelijk later tennisveld, permanent slechts een lage afsluiting zou kennen (zie hoger bij art. 75) zodat de open ruimtebeleving voor de fietsers en wandelaars op de groene schakel visueel doorloopt tot tegen de thans voorziene tennisvelden;

Overwegende dat deze doorgang van de groene schakel tussen clubhuis / terras en de noordelijke tennisvelden op (verkeers)veilige wijze kan geschieden wanneer het fietspad aldaar begeleid worden door een of twee hagenrijen;

Overwegende dat de stedelijke landschapsarchitect een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt:

De stad Sint-Truiden heeft geen bezwaar tegen het rooien van deze 2 bomen ifv de

realisatie van een tennisclub met bijhorende terreinen. De stad vraagt wel om minstens 2 streekeigen hoogstammige bomen terug te plaatsen op het perceel.

Conclusie

Gunstig voor het rooien van 2 bomen mits het terug aanplanten van minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel.

Gelet op het advies van de bouwcommissie verordening van 15 oktober 2013:

De bouwcommissie is akkoord met het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk

stedenbouwkundig ambtenaar.

Gelet op het advies van de bouwcommissie binnenstad van 15 oktober 2013:

De bouwcommissie is akkoord met het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De architectuur is mooi uitgewerkt. De bouwcommissie suggereert bijkomende parkeerplaatsen te voorzien in de omgeving.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden mèt 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 te worden gevolgd; als compensatie van de te kappen bomen (2) dienen minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel te worden aangeplant. Deze heraanplanting moet gebeuren tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de kapping;*
- *de afrasteringen dienen uitgevoerd te worden volgens vergunning met maximale hoogte van 1 m in open draadgaas in groen aan groene metalen palen, al dan niet begeleid door levende hagen van streekeigen planten op dezelfde hoogte en met afsluitingen van maximaal 3 m in hoogte in groen open draadgaas aan groene metalen palen omheen de tennisvelden zelf. Het aanbrengen van reclames, doeken,... hoger dan 1 m boven het maaiveld en/of het verhogen van deze afrastering vereist een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Er wordt bovendien opgemerkt dat er geen poorten voorzien zijn tot het terrein;*
- *het voorzien van minimaal 21 overkapte fietsenstallingsplaatsen op eigen terrein;*
- *het voorzien van minimaal 16 bijkomende autoparkeerplaatsen buiten het eigen perceel aan Olympialaan of in de rand van het park aansluitend bij Olympialaan;*
- *het voorzien van een doorgang van minimaal 3 m voor het fietspad van de zuidwestelijke groene schakel, begeleid door een of meer lage hagen voor de verkeersveiligheid, in oost-west-richting over de centrale verharde ruimte tussen het clubgebouw en de noordelijke tennisvelden;*
- *de buitenverlichting van de tennisvelden te realiseren met verlichtingstoestellen met gepaste asymmetrische optiek zodat een horizontale plaatsing van de toestellen en de glasplaat ervan kan worden gerealiseerd, en (het systeem van) deze toestellen ook te voorzien van een tijdschakelaar en deze te doven telkens wanneer de speelvelden niet in gebruik zijn en ten laatste om 22 uur;*
- *in afwachting van de realisatie van het geplande fietspad, groene schakel, wordt de verhoogde berm en de afsluiting van de zone (o.a. door middel van een poort) niet toegelaten.*

Voorstel van beslissing: GUNSTIG, stedenbouwkundige vergunning verlenen met bovenstaande voorwaarden.

*Uiterste **beslissingsdatum: 27 januari 2014***

Bart Schops: gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Johan Vangeffelen: gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
Ilke Huyghe: stedenbouwkundige, ruimtelijk planner
Jan Baelus: ruimtelijk planner

BESCHIKKEND GEDEELTE

Beslissing schepencollege/voorstel:

Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Sint-Truiden en verleent de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tennisclub met terreinen met de volgende voorwaarden:

- de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen stipt te worden gevolgd;
- als compensatie van de te kappen bomen (2) dienen minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel te worden aangeplant. Deze heraanplanting moet gebeuren tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de kapping;
- de afrasteringen dienen uitgevoerd te worden volgens vergunning met maximale hoogte van 1 m in open draadgaas in groen aan groene metalen palen, al dan niet begeleid door levende hagen van streekeigen planten op dezelfde hoogte en met afsluitingen van maximaal 3 m hoogte in groen open draadgaas aan groene metalen palen omheen de tennisvelden zelf. Het aanbrengen van reclames, doeken, ... hoger dan 1 m boven het maaiveld en/of het verhogen van deze afrastering vereist een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Er wordt bovendien opgemerkt dat er geen poorten voorzien zijn tot het terrein;
- het voorzien van minimaal 21 overkapte fietsenstallingsplaatsen op eigen terrein;
- het voorzien van minimaal 16 bijkomende autoparkeerplaatsen buiten het eigen perceel aan Olympialaan of in de rand van het park aansluitend bij Olympialaan;
- het voorzien van een doorgang van minimaal 3 m voor het fietspad van de zuidwestelijke groene schakel, begeleid door een of meer lage hagen voor de verkeersveiligheid, in oost-west-richting over de centrale verharde ruimte tussen het clubgebouw en de noordelijke tennisvelden;
- de buitenverlichting van de tennisvelden te realiseren met verlichtingstoestellen met gepaste asymmetrische optiek zodat een horizontale plaatsing van de toestellen en de glasplaat ervan kan worden gerealiseerd, en (het systeem van) deze toestellen ook te voorzien van een tijdschakelaar en deze te doven telkens wanneer de speelvelden niet in gebruik zijn en ten laatste om 22 uur;
- in afwachting van de realisatie van het geplande fietspad, groene schakel, wordt de verhoogde berm en de afsluiting van de zone (o.a. door middel van een poort) niet toegelaten.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29-11-2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waar voor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

~~1° de werken niet aan te vangen vooraleer de lijninrichting ter plaatse aangegeven is~~

~~door de afgevaardigde van het stadsbestuur (dit gebeurt dinsdag na afspraak)~~

2° een hemelwaterput te plaatsen volgens de voorschriften zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01-10-2004, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

3° de kosten welke deze werken zouden veroorzaken in verband met de diensten van gas, elektriciteit, waterleiding, riolering, trottoirs, enz., te zijnen laste nemen

4° een brievenbus te voorzien op de scheidingslijn met het openbaar domein zoals voorgeschreven door het bestuur der posterijen

5° de vergunningverkrijger dient voor de aanvang van de werken een staat van bevinding van het openbaar domein ter hoogte van de bouwplaats, aan het stadsbestuur af te geven. De herstellingskosten van niet gemelde gebreken vallen te zijnen laste

6° inname van het openbaar domein mag slechts gebeuren na toestemming van het stadsbestuur en na betaling van dienaangaande retributie

7° (3)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen strikt te worden gevolgd;
- als compensatie van de te kappen bomen (2) dienen minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel te worden aangeplant. Deze heraanplanting moet gebeuren tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de kapping;
- de afrasteringen dienen uitgevoerd te worden volgens vergunning met maximale hoogte van 1 m in open draadgaas in groen aan groene metalen palen, al dan niet begeleid door levende hagen van streekeigen planten op dezelfde hoogte en met afsluitingen van maximaal 3 m hoogte in groen open draadgaas aan groene metalen palen omheen de tennisvelden zelf. Het aanbrengen van reclames, doeken, ... hoger dan 1 m boven het maaiveld en/of het verhogen van deze afrastering vereist een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Er wordt bovendien opgemerkt dat er geen poorten voorzien zijn tot het terrein;
- het voorzien van minimaal 21 overkapte fietsenstallingsplaatsen op eigen terrein;
- het voorzien van minimaal 16 bijkomende autoparkeerplaatsen buiten het eigen perceel aan Olympialaan of in de rand van het park aansluitend bij Olympialaan;
- het voorzien van een doorgang van minimaal 3 m voor het fietspad van de zuidwestelijke groene schakel, begeleid door een of meer lage hagen voor de verkeersveiligheid, in oost-west-richting over de centrale verharde ruimte tussen het clubgebouw en de noordelijke tennisvelden;
- de buitenverlichting van de tennisvelden te realiseren met verlichtingstoestellen met gepaste asymmetrische optiek zodat een horizontale plaatsing van de toestellen en de glasplaat ervan kan worden gerealiseerd, en (het systeem van) deze toestellen ook te voorzien van een tijdschakelaar en deze te doven telkens wanneer de speelvelden niet in gebruik zijn en ten laatste om 22 uur;
- in afwachting van de realisatie van het geplande fietspad, groene schakel, wordt de verhoogde berm en de afsluiting van de zone (o.a. door middel van een poort) niet toegelaten.

~~Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden~~

~~De vergunning mag in 1 fase worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:~~

~~De handelingen waarvoor vergunning is verleend mogen niet langer dan tot in stand blijven;~~

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

*Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd bij besluit van de Deputatie 09-01-2003 en de gedeeltelijke herziening van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 13-012-2007, is van toepassing, en dient ten allen tijden gerespecteerd te worden
Bij tegenstellingen tussen de vergunning en de bepalingen van de verordening hebben deze laatste steeds voorrang.*

*De initiatiefnemer (aanvrager) moet voldoen aan de reglementeringen aan de nutsbedrijven. Vervreemding van woningen/bouwkavels is pas mogelijk indien er aan deze reglementeringen voldaan wordt.
...*

Het college van burgemeester en schepenen trekt op 13 december 2013 de vergunning in. Het college beslist:

“ ...

BESCHIKKEND GEDEELTE

Beslissing schepencollege/voorstel

Het college van burgemeester en schepenen gaat niet akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Sint-Truiden en trekt op 13 december 2013 de stedenbouwkundige vergunning van 29 november 2013 in. Er wordt een nieuwe stedenbouwkundige vergunning verleend met aangepaste voorwaarden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13-12-2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen trekt de stedenbouwkundige vergunning van 29 november 2013 in.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

BESCHIKKEND GEDEELTE

Beslissing schepencollege/voorstel

Het college van burgemeester en schepenen trekt op 13 december 2013 de stedenbouwkundige vergunning van 29 november 2013 in en gaat slechts gedeeltelijk akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Sint-Truiden en verleent een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een tennisclub met terreinen met de volgende aangepaste voorwaarden:

- **de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen stipt te worden gevolgd;**
- **als compensatie van de te kappen bomen (2) dienen minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel te worden aangeplant. Deze heraanplanting moet gebeuren tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de kapping;**
- **de afrasteringen dienen uitgevoerd te worden volgens vergunning met maximale hoogte van 1 m in open draadgaas in groen aan groene metalen palen, al dan niet begeleid door levende hagen van streekeigen planten op dezelfde hoogte en met afsluitingen van maximaal 3 m hoogte in groen open draadgaas aan groene metalen palen omheen de tennisvelden zelf. Het aanbrengen van reclames, doeken, ... hoger dan 1 m boven het**

- maaiveld en/of het verhogen van deze afrastering vereist een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Er wordt bovendien opgemerkt dat er geen poorten voorzien zijn tot het terrein;**
- **het voorzien van minimaal 21 overkapte fietsenstallingsplaatsen op eigen terrein;**
 - **de parkeerplaatsen aan jeugdcentrum De Tochtgenoot worden aanvullend voor een beperkt aantal wagens mee ingeschakeld en benut. De openbare parkeerplaatsen langs de Olympialaan kunnen eveneens worden ingeschakeld voor medegebruik;**
 - **het fietspad wordt om veiligheidsredenen niet doorheen de tennissite geleid. Het college volgt hier het voorstel van de Koninklijke Tennisclub Leopold;**
 - **de buitenverlichting van de tennisvelden dient gerealiseerd te worden met verlichtingstoestellen met gepaste asymmetrische optiek zodat een horizontale plaatsing van de toestellen en de glasplaat ervan kan worden gerealiseerd;**
 - **de verhoogde berm wordt niet toegelaten.**

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13-12-2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waar voor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

~~1° de werken niet aan te vangen vooraleer de lijninrichting ter plaatse aangegeven is door de afgevaardigde van het stadsbestuur (dit gebeurt dinsdag na afspraak)~~

2° een hemelwaterput te plaatsen volgens de voorschriften zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01-10-2004, houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

3° de kosten welke deze werken zouden veroorzaken in verband met de diensten van gas, elektriciteit, waterleiding, riolering, trottoirs, enz., te zijnen laste nemen

4° een brievenbus te voorzien op de scheidingslijn met het openbaar domein zoals voorgeschreven door het bestuur der posterijen

5° de vergunningverkrijger dient voor de aanvang van de werken een staat van bevinding van het openbaar domein ter hoogte van de bouwplaats, aan het stadsbestuur af te geven. De herstellingskosten van niet gemelde gebreken vallen te zijnen laste

6° inname van het openbaar domein mag slechts gebeuren na toestemming van het stadsbestuur en na betaling van dienaangaande retributie

7° (3)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen strikt te worden gevolgd;
- als compensatie van de te kappen bomen (2) dienen minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel te worden aangeplant. Deze heraanplanting moet gebeuren tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de kapping;
- de afrasteringen dienen uitgevoerd te worden volgens vergunning met maximale hoogte van 1 m in open draadgaas in groen aan groene metalen palen, al dan niet begeleid door levende hagen van streekeigen planten op dezelfde hoogte en met afsluitingen van maximaal 3 m hoogte in groen open draadgaas aan groene metalen palen omheen de tennisvelden zelf. Het aanbrengen van reclames,

- doeken, ... hoger dan 1 m boven het maaiveld en/of het verhogen van deze afrastering vereist een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Er wordt bovendien opgemerkt dat er geen poorten voorzien zijn tot het terrein;
- het voorzien van minimaal 21 overkapte fietsenstallingsplaatsen op eigen terrein;
 - de parkeerplaatsen aan jeugdcentrum De Tochtgenoot worden aanvullend voor een beperkt aantal wagens mee ingeschakeld en benut. De openbare parkeerplaatsen langs de Olympialaan kunnen eveneens worden ingeschakeld voor medegebruik;
 - het fietspad wordt om veiligheidsredenen niet doorheen de tennissite geleid. Het college volgt hier het voorstel van de Koninklijke Tennisclub Leopold;
 - de buitenverlichting van de tennisvelden dient gerealiseerd te worden met verlichtingstoestellen met gepaste asymmetrische optiek zodat een horizontale plaatsing van de toestellen en de glasplaat ervan kan worden gerealiseerd;
 - de verhoogde berm wordt niet toegelaten.

~~Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden~~

~~De vergunning mag in 1 fase worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:~~

~~De handelingen waarvoor vergunning is verleend mogen niet langer dan tot in stand blijven,~~

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd bij besluit van de Deputatie 09-01-2003 en de gedeeltelijke herziening van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 13-01-2007, is van toepassing, en dient ten allen tijden gerespecteerd te worden
Bij tegenstellingen tussen de vergunning en de bepalingen van de verordening hebben deze laatste steeds voorrang.

De initiatiefnemer (aanvrager) moet voldoen aan de reglementeringen aan de nutsbedrijven. Vervreemding van woningen/bouwkavels is pas mogelijk indien er aan deze reglementeringen voldaan wordt.
...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 17 januari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 maart 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...
Gelet op het beroep van de heer Pieter Jongbloet , advocaat, Jongbloet - De Lannoy advocaten , Jan Jacobsplein 5, 1000 Brussel namens Muyldermans - Keymolen , Olympialaan 14, 3800 Sint-Truiden, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van stad Sint-Truiden van 13 december 2013 (JD.874.1.B-292/2013) houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan Koninklijke Tennisclub Leopold 2014, Naamsevest 80, 3800 Sint-Truiden voor het bouwen van een tennisclub met terreinen op het kadastraal perceel afd. 3 sectie E nr(s) 61G 2, 53W gelegen aan Olympialaan 10.

Op datum van 29 november 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een tennisclub met terreinen. Deze vergunning werd ingetrokken en d.d. 13 december 2013 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend onder gewijzigde voorwaarden.

Deel 1. Wettelijke en reglementaire voorschriften.

Het perceel ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, in een gebied voor dagrecreatie en deels in een woongebied.

De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie (artikel 16 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het perceel ligt in 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.

Ter plaatse gelden er verder de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van het verruimd bijzonder plan van aanleg BPA Sint-Pieter wijk B, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 28-06-1996.

De geplande werken bevinden zich hoofdzakelijk in de zone voor sport- en speelpleinen van het BPA met uitzondering van de gevraagde petanquebanen die zich in de zone voor hovingen bevinden.

Het voorliggende project bevindt zich in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Ter zake werd door de Watering Sint-Truiden een positief wateradvies uitgebracht. Blijkens dit advies voldoet het voorliggend project aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op de beek.

In diens beroepschrift stelt advocaat Pieter Jongbloet dat het in casu een PPS-project betreft, hierbij verwijzend naar het gebruiksrecht dat de stad Sint-Truiden (opstalgever) heeft om maximaal 3 dagen per jaar van de accommodaties van de tennisclub gebruik te maken. Hiermee wenst advocaat Pieter Jongbloet aan te tonen dat de aanvraag, die hij kwalificeert als een PPS-project, volgens de bijzondere procedure dient te verlopen.

Deze visie wordt niet bijgetreden.

Tussen de stad Sint-Truiden en de Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 werd louter een onderhandse overeenkomst van recht van opstal gesloten, hetgeen een veelvoorkomende praktijk is in het gemeentelijk beleid m.b.t. sportverenigingen.

Uit het beding, dat de stad maximaal 3 dagen per jaar van de accommodaties van de tennisclub gebruik kan maken, zoals opgenomen in de opstalovereenkomst, mag niet geconcludeerd worden dat het hier een PPS-project betreft.

De aanvraag werd dan ook terecht volgens de reguliere procedure behandeld.

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling.

- Het project wordt voorzien in de onmiddellijke omgeving van de Trudobronbeek. Het clubgebouw wordt ingeplant op 1,85m uit de as van de Trudobronbeek

De geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt in artikel 33. Beekoevers het volgende:

“In een strook van 10m landinwaarts gemeten vanuit de kruin van de beek geldt op beide oevers een bouwverbod.”

Art. 4.4.1.§1, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen, verder VCRO) bepaalt dat afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft de bestemming. Het toestaan van bebouwing in een zone waar een bouwverbod geldt, is niet mogelijk en kan niet verholpen worden door de toepassing van art.4.4.1.§1., eerste lid VCRO.

Een vergunning voor bebouwing binnen deze strook (van 10m landinwaarts gemeten vanuit de kruin van de beek) miskent de bestemming die door geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aan deze strook gegeven wordt.

- In de voorwaarden bij eerste stedenbouwkundige vergunning d.d. 29 november 2013 m.b.t. voorliggend project werd opgelegd dat minimaal 16 autoparkeerplaatsen buiten het eigen perceel aan de Olympialaan of in de rand aansluitend bij de Olympialaan voorzien dienden te worden. Deze voorwaarde werd, volgend op de intrekking van de eerste vergunning, gewijzigd naar:

“...de parkeerplaatsen aan jeugdcentrum “De Tochtgenoot” worden aanvullend voor een beperkt aantal wagens mee ingeschakeld en benut. De openbare parkeerplaatsen langs de Olympialaan kunnen eveneens worden ingeschakeld voor medegebruik..”

In het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar wordt gesteld dat dat de site Sint-Pieter al een hoge bezettingsgraad kent en dat het plan geen antwoord geeft op de bijkomende vraag naar parkeerplaatsen voor een club met meer dan 200 leden. Bij de voorwaarde (minimaal 16 autoparkeerplaatsen) uit de vergunning d.d. 29 november 2013 konden al de nodige vraagtekens worden geplaatst gezien deze buiten het eigen perceel voorzien dienden te worden.

De gewijzigde voorwaarde van de vergunning d.d. 13 december 2013 lijkt evenmin een afdoend antwoord te vinden op de bijkomende vereiste voor parkeerplaatsen die de tennisclub met zich meebrengt.

Mede gelet op het feit dat de bestaande hoge parkeerbezetting al werd opgemerkt door de gemeentelijke administratie kan de opheffing van de verplichting om zelf parkeerplaatsen te voorzien, zoals bepaald in art. 163 van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, niet beschouwd worden als een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften binnen het toepassingsgebied van art.4.4.1.§1., eerste lid VCRO.

- Tijdens het openbaar onderzoek werden zes bezwaarschriften en één petitie

ingediend. Deze bezwaarschriften hebben betrekking op geluids-, licht- en stofoverlast van de tennisterreinen, op de inplanting en de bestemmingsverenigbaarheid van de tennisvelden en op het voorzien van een fietspad langs het tenniscomplex met mogelijke bijkomende overlast.

Inzake bestemmingsverenigbaarheid van het clubhuis en de tennispleinen met de zone voor sport- en speelpleinen stelt zich geen probleem. Bij de voorgestelde inplanting binnen de strook van 10m landinwaarts gemeten vanuit de kruin van de Trudobronbeek op beide oevers wordt echter het bouwverbod en daarmee ook de bestemming miskend zoals hierboven reeds beschreven.

Met betrekking tot de overlast werd bij de ingetrokken vergunning d.d. 29 november 2013 als voorwaarde opgelegd dat de buitenverlichting gekoppeld werd aan een tijdschakelaar die de verlichting om 22.00h zou doven.

Deze voorwaarde, die ons inziens een passend en doeltreffend middel was om mogelijke overlast naar de aangrenzende woonpercelen tegen te gaan, werd echter geschrapt waardoor er geen beperking meer is op de tennisactiviteiten en de geluids- en lichthinder die hier mogelijk gepaard mee gaat.

Het fietspad wordt op het plan enkel voorzien middels een stippellijn. Een concrete uitwerking hiervan ontbreekt.

De oplossing voor de verbinding van de fietspaden wordt hierdoor, evenals de oplossing voor de bijkomende benodigde autoparkeerplaatsen, naar de toekomst verschoven.

Aangaande de geplande aanleg van 2 petanquebanen wordt, zoals hierboven reeds opgemerkt, vastgesteld dat deze worden voorzien in de zone voor hovingen, dewelke bestemd is voor achtergebouwen.

De petanquebanen zijn dan ook strijdig met de ter plaatse geldende bestemming van het BPA. De aangrenzende zone voor sport- en speelpleinen is uiteraard wél geschikt voor deze petanquebanen.

- Op datum van 13 december 2013 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur PV opgemaakt en werd de staking der werken bevolen n.a.v. volgende vaststellingen:

“...Op het voormalige voetbalveld werd de grond gedeeltelijk afgegraven over een oppervlakte van ongeveer 30m op 50m (zie bijlage 2). Tussen het afgegraven gedeelte en het overdekt zwembad ligt een grondhoop van ongeveer 30m op 2,5m met een hoogte van ongeveer 2m. Ter plaatse werden tevens 2 bomen gekapt (dit was voorzien volgens de vergunde plannen), waarvan de restanten op het terrein liggen.

Op het voormalige basketbalveld werd de verharding al gedeeltelijk opgebroken...”

In het PV worden inbreuken vastgesteld op de artikelen 6.1.1., 1° VCRO en 4.2.1., §1, 2° en 9° VCRO.

“...Art. 6.1.1. Met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen, wordt de persoon gestraft die:

1° de bij de artikelen 4.2.1 en 4.2.15 bepaalde handelingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het

verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt;...

“... Art. 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

....

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

....

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad...”

De Dienst verleent een ongunstig advies voor de vergunningsaanvraag. De stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend. Het derdenberoep kan worden ingewilligd.

De beroeper en de aanvrager wensen gehoord te worden.

...”

Na de hoorzitting van 18 maart 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 27 maart 2014 opnieuw om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

BESPREKING

1) *Volgend op de hoorzitting werd navraag gedaan bij de Dienst Water en Domeinen omtrent de kwalificatie van de "beek" die het perceel doorkruist.*

Hieruit is gebleken dat het zelfs geen "beek" is volgens de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (definitie in geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: beek is waterloop van 2° of 3° categorie, met onbebouwbare zone van 10m langs beide oevers). Zie bijlage met weergave van waterlopen van 2° en 3° categorie in de omgeving. St-Truiden is uitgegaan van het feit dat hier wel een beek is, om vervolgens een (ontoelaatbare) afwijking toe te staan van de onbebouwbare zone.

Gelet op het gunstig advies van de Watering van Sint-Truiden stelt er zich geen probleem meer omtrent water.

2) *Het parkeerprobleem en het fietspadprobleem blijven echter bestaan, zoals reeds werd opgemerkt door de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar in diens advies.*

Bij het onderzoek ter plaatse werd ook vastgesteld dat parkeren waarschijnlijk een probleem zal worden voor een club met 200 leden.

Daarnaast wordt op het plan ook geen uitgewerkte oplossing voorzien voor de fietsers.

VOORSTEL

De Dienst herhaalt zijn negatief advies gezien het parkeerprobleem naar de toekomst wordt verschoven en er geen duidelijk uitgewerkte oplossing is voor de doorsteek voor fietsers.

...”

De verwerende partij verklaart het beroep op 23 april 2014 gedeeltelijk gegrond, doch verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het beroep van de heer Pieter Jongbloet , advocaat, Jongbloet - De Lannoy advocaten , Jan Jacobsplein 5, 1000 Brussel namens Muyldermans - Keymolen , Olympialaan 14, 3800 Sint-Truiden, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van stad Sint-Truiden van 13 december 2013 (JD.874.1.B-292/2013) houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan Koninklijke Tennisclub Leopold 2014, Naamsevest 80, 3800 Sint-Truiden voor het bouwen van een tennisclub met terreinen op het kadastraal perceel afd. 3 sectie E nr(s) 61G 2, 53W gelegen aan Olympialaan 10;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid de artikels 4.7.21 tot en met 4.7.25;

Gelet op het beroep ingesteld per beveiligde zending van 17 januari 2014 en bij de post afgegeven op 17 januari 2014, dat het beroep is ingesteld binnen een termijn van dertig dagen na de dag van aanplakking van het afschrift van de beslissing, op de gelijktijdige beveiligde zending van een kopie van dit beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen en aan de vergunningsaanvrager, waarvan bewijs toegevoegd is aan het beroepschrift; en op de gelijktijdige betaling van de dossiervergoeding, ten bedrage van 62,50 euro, met betalingsbewijs toegevoegd aan het beroepschrift; dat het beroepschrift voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009; dat het beroep daarom ontvankelijk is;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en de daarin ontwikkelde motieven tot verlening van de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning.

Gelet op het gunstig advies van de Watering van Sint-Truiden van 17 oktober 2013 in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

“...Het toepassen van het instrument watertoets op deze aanvraag resulteert in volgende aanbevelingen:

- vraag advies aan de Watering met betrekking tot de aspecten gewijzigd overstromingsregime en gewijzigd afvoergedrag of structuur van de waterloop;*
- voor alle andere aspecten is een positieve uitspraak mogelijk.*

De locatie is deels gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Volgens de ontwerpplannen wordt het vloerpeil van het nieuwe gebouw aangelegd op minstens 0,8m boven het huidige maaiveld. Bovendien wordt er geen kelder aangelegd.

Gelet op het beperkte overstromingsrisico, wordt er door de bouw van het clubhuis geen significante ruimte voor water ingenomen. Logischerwijze mogen we aannemen dat de bouw van het clubhuis geen significant schadelijke effecten zal veroorzaken met betrekking tot het aspect gewijzigd overstromingsregime.

Volgens de plannen wordt er een terras aangelegd bovenop de beek. De beek is een niet-ingeschreven waterloop in beheer door de Watering van Sint-Truiden. De adviesinstantie voor werken in en rond deze beek is eveneens de Watering van Sint-Truiden. Op basis van de ontwerpplannen kan worden afgeleid dat het afvoergedrag en de structuur van de beek niet worden gewijzigd door de voorgestelde ingrepen. De Watering kan dus akkoord gaan met voorgestelde ingreep. Uiteraard is de eigenaar van het gebouw verantwoordelijk/aansprakelijk voor eventuele problemen die zich voordoen en die te wijten zijn aan de constructie.

Bovendien moet het onderhoud van de beek ter plaatse van de locatie worden uitgevoerd door de eigenaars van het gebouw. Het onderhoud dient bovendien te gebeuren volgens de regels van de kunst. Vandaar dat we besluiten dat de voorgestelde ingrepen geen significante schadelijke effecten zullen veroorzaken met betrekking tot de aspecten gewijzigd afvoergedrag en structuur van de beek.

Het project voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op de beek. De overloopleiding naar de beek wordt tevens voorzien van een terugslagklep.

Voor deze aanvraag wordt dan ook een positief wateradvies uitgebracht...”;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrac van 7 november 2013;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Gewestelijke brandweer Sint-Truiden van 18 september 2013;

Gelet op de redenen van het beroep zoals vermeld in voornoemde brief;

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 maart 2014;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 18 maart 2014 advocaat Pieter Jongbloet (namens beroepers), advocaat Stephan Doukhopelnikoff (namens KTC Leopold 2014) en Wilfried Baeten (voorzitter KTC Leopold 2014);

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende dat advocaat Pieter Jongbloet , namens Muyldermans - Keymolen beroep aantekent tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van stad Sint-Truiden van 13 december 2013 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 voor het bouwen van een tennisclub met terreinen op het kadastraal perceel afd. 3 sectie E nr(s) 61G 2, 53W gelegen aan Olympialaan 10;

Overwegende dat op datum van 29 november 2013 door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk stedenbouwkundige vergunning verleend werd voor het bouwen van de infrastructuur van de tennisclub; dat deze vergunning ingetrokken werd en dat d.d. 13 december 2013 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend onder gewijzigde voorwaarden;

*Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan het perceel gesitueerd is in een recreatiegebied en deels in een woongebied;
dat overeenkomstig artikel 16.5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de recreatiegebieden bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet*

met inbegrip van de verblijfsaccommodatie; dat in deze gebieden de handelingen en werken aan beperkingen kunnen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren; dat de gebieden voor dagrecreatie enkel de recreatieve en toeristische accommodatie bevatten, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie; dat de gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie bestemd zijn voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendsverblijfparken; dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

Overwegende dat het perceel ligt in 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;

Overwegende dat ter plaatse verder de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van het verruimd bijzonder plan van aanleg BPA Sint-Pieter wijk B gelden, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 28 juni 1996;

dat de geplande werken zich in de zone voor sport- en speelpleinen van het BPA bevinden met uitzondering van de gevraagde petanquebanen die zich in de zone voor hovingen bevinden;

Overwegende dat het voorliggende project zich in mogelijk overstromingsgevoelig gebied bevindt;

dat ter zake door de Watering Sint-Truiden een positief wateradvies werd uitgebracht; dat blijkens dit advies het voorliggend project voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en dat de overloop van de regenwaterput aangesloten wordt op de beek;

Overwegende dat advocaat Pieter Jongbloet in diens beroepschrift stelt dat het in casu een PPS-project betreft, hierbij verwijzend naar het gebruiksrecht dat de stad Sint-Truiden (opstalgever) heeft om maximaal 3 dagen per jaar van de accommodaties van de tennisclub gebruik te maken; dat hiermee advocaat Pieter Jongbloet wenst aan te tonen dat de aanvraag, die hij kwalificeert als een PPS-project, volgens de bijzondere procedure dient te verlopen;

dat deze visie niet wordt bijgetreden;

dat tussen de stad Sint-Truiden en de Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 louter een onderhandse overeenkomst van recht van opstal werd gesloten, hetgeen een veelvoorkomende praktijk is in het gemeentelijk beleid met betrekking tot sportverenigingen; dat uit het beding, dat de stad maximaal 3 dagen per jaar van de accommodaties van de tennisclub gebruik kan maken, zoals opgenomen in de opstalovereenkomst, niet geconcludeerd mag worden dat het hier een PPS-project betreft;

dat de aanvraag dan ook terecht volgens de reguliere procedure werd behandeld;

Overwegende dat, volgend op de hoorzitting, navraag werd gedaan bij de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg omtrent de kwalificatie van de "beek" die het perceel doorkruist; dat uit dit onderzoek is gebleken dat het in casu geen beek betreft

volgens de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening; dat de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (in artikel 3, 55) een beek definieert als elke waterloop op het grondgebied van Sint-Truiden die opgenomen is in de Atlas van de onbevaarbare waterlopen als waterloop van tweede of derde categorie; dat de beek/gracht, die zich op het perceel bevindt, geen waterloop van tweede of derde categorie is en dat derhalve artikel 33 van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, in verband met de bouwvrije afstand tot de beekoevers, niet van toepassing is;

Overwegende dat inzake bestemmingsverenigbaarheid van het clubhuis en de tennispleinen met de zone voor sport- en speelpleinen zich geen probleem stelt; dat het toekomstig gebruik van de gevraagde constructies dan ook verenigbaar is met de bestemming van het gebied; dat met betrekking tot de verlichting voorwaarden worden opgelegd om lichthinder naar de omgeving te vermijden; dat een regulier gebruik van de gevraagde tennispleinen en clubhuis in de zone voor sport- en speelpleinen dan ook geen aanleiding kan geven tot bijkomende hinder, gelet op de ligging achter de achtertuintroken van de nabijgelegen woningen waardoor er voldoende afstand overblijft tussen de woningen enerzijds en de tennisclub anderzijds; dat tevens groenaanplanting wordt voorzien als buffer naar de meest nabijgelegen woningen;

Overwegende dat een traject voor de fietsroute op plan wordt weergegeven zonder nadere uitwerking; dat de gevraagde verhoogde berm mogelijk onverenigbaar is met een mogelijk later te realiseren fietspad; dat de verhoogde berm derhalve uit de vergunning wordt gesloten;

Overwegende dat aangaande de geplande aanleg van 2 petanquebanen, zoals hierboven reeds opgemerkt, vastgesteld wordt dat deze worden voorzien in de zone voor hovingen, dewelke bestemd is voor achtergebouwen; dat de petanquebanen dan ook strijdig zijn met de ter plaatse geldende bestemming van het BPA en uit de vergunning wordt gesloten; dat, door deze uitsluiting van de petanquebanen, de afstand tussen enerzijds de achtertuinen van de nabijgelegen woningen en anderzijds de percelen van de club waarop activiteiten plaatsvinden nog verder toeneemt;

Overwegende dat de “Sint-Pieter”- parking in de onmiddellijke omgeving 170 gratis parkeerplaatsen voorziet waar de tennisclub gebruik van kan maken; dat daarnaast de parkeerplaatsen aan jeugdcentrum De Tochtgenoot aanvullend voor een beperkt aantal wagens mee ingeschakeld en benut kunnen worden;

Overwegende dat deputatie het college van burgemeester en schepenen bijtreedt in haar conclusie dat het voorgestelde ontwerp bestaande is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving en hierbij de volgende voorwaarden oplegt:

- de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen stipt te worden gevolgd;*
- als compensatie van de te kappen bomen (2) dienen minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel te worden aangeplant. Deze heraanplanting moet gebeuren tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de kapping;*
- de afrasteringen dienen uitgevoerd te worden volgens vergunning met maximale hoogte van 1 m in open draadgaas in groen aan groene metalen palen, al dan niet begeleid door levende hagen van streekeigen planten op dezelfde hoogte en met afsluitingen van maximaal 3 m hoogte in groen open draadgaas aan groene metalen palen omheen de tennisvelden zelf. Het aanbrengen van reclames, doeken,... hoger dan 1 m boven het maaiveld en/of het verhogen van deze afrastering vereist een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Er wordt bovendien opgemerkt*

- dat er geen poorten voorzien zijn tot het terrein;
- het voorzien van minimaal 21 overkapte fietsenstallingsplaatsen op eigen terrein;
- de parkeerplaatsen aan jeugdcentrum De Tochtgenoot worden aanvullend voor een beperkt aantal wagens mee ingeschakeld en benut. De openbare parkeerplaatsen langs de Olympialaan kunnen eveneens worden ingeschakeld voor medegebruik;
- de buitenverlichting van de tennisvelden dient gerealiseerd te worden met verlichtingstoestellen met gepaste asymmetrische optiek zodat een horizontale plaatsing van de toestellen en de glasplaat ervan kan worden gerealiseerd;
- in afwachting een later te realiseren fietspad wordt de afsluiting van de zone (o.a. door middel van een poort) niet toegelaten.

Overwegende dat het beroep gedeeltelijk wordt ingewilligd;
 dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt vernietigd;
 dat de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk wordt verleend voor de tennispleinen en het clubhuis; dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de petanquebanen en de verhoogde berm;

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door advocaat Pieter Jongbloet , Jan Jacobsplein 5 in 1000 Brussel, namens Muyldermans – Keymolen, ingesteld beroep wordt **gedeeltelijk ingewilligd**.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 december 2013 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan Koninklijke Tennisclub Leopold 2014, Naamsevest 80, 3800 Sint-Truiden wordt vernietigd.

Evenwel wordt aan Koninklijke Tennisclub Leopold 2014, Naamsevest 80, 3800 Sint-Truiden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de tennispleinen en het clubhuis onder volgende voorwaarden:

- **de voorschriften inzake de brandbeveiliging dienen stipt te worden gevolgd;**
- **als compensatie van de te kappen bomen (2) dienen minstens 2 hoogstammige bomen op het perceel te worden aangeplant. Deze heraanplanting moet gebeuren tijdens het eerstvolgend plantseizoen na de kapping;**
- **de afrasteringen dienen uitgevoerd te worden volgens vergunning met maximale hoogte van 1 m in open draadgaas in groen aan groene metalen palen, al dan niet begeleid door levende hagen van streekeigen planten op dezelfde hoogte en met afsluitingen van maximaal 3 m hoogte in groen open draadgaas aan groene metalen palen omheen de tennisvelden zelf. Het aanbrengen van reclames, doeken,... hoger dan 1 m boven het maaiveld en/of het verhogen van deze afrastering vereist een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning;**
- **het voorzien van minimaal 21 overkapte fietsenstallingsplaatsen op eigen terrein;**
- **de parkeerplaatsen aan jeugdcentrum De Tochtgenoot worden aanvullend voor een beperkt aantal wagens mee ingeschakeld en benut. De openbare parkeerplaatsen langs de Olympialaan kunnen eveneens worden ingeschakeld voor medegebruik;**
- **de buitenverlichting van de tennisvelden dient gerealiseerd te worden met verlichtingstoestellen met gepaste asymmetrische optiek zodat een horizontale plaatsing van de toestellen en de glasplaat ervan kan worden gerealiseerd;**

- *in afwachting een later te realiseren fietspad wordt de afsluiting van de zone (o.a. door middel van een poort) niet toegelaten.*

Aan de Koninklijke Tennisclub Leopold 2014, Naamsevest 80, 3800 Sint-Truiden wordt stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de op de bijgaande plannen aangeduide petanquebanen en verhoogde berm.

Artikel 2 Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

- 1. de heer Pieter Jongbloet , Jan Jacobsplein 5, 1000 Brussel , namens Muyldermans - Keymolen*
- 2. de heer Stephan Doukhopelnikoff, advocaat, Luikersteenweg 283, 3800 Sint-Truiden namens Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 , de vergunninghouder, , Naamsevest 80 te 3800 Sint-Truiden,*
- 3. het college van burgemeester en schepenen van Sint-Truiden*
- 4. mevrouw Rosita Vanbergen, Ruimte Vlaanderen, Vlaams Administratief Centrum, Koningin Astridlaan 50/1 te 3500 Hasselt*
- 5. Watering van Sint-Truiden, Breendonkstraat 3 te 3800 Sint-Truiden*

Artikel 3 Het plan van de bouwwerken wordt als een integrerend deel gehecht aan dit besluit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.1 VCRO *juncto* 4.7.26 VCRO en artikel 2.7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5° VCRO, artikel 4.4.7, § 2 en artikel 4.7.1 § 2 tweede lid VCRO en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester, en uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijk motivering van bestuurshandelingen.

“ ...

Doordat, in het bestreden besluit, de deputatie oordeelt dat het College van Burgemeester en Schepenen wel degelijk bevoegd was om de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die tot het voor de deputatie bestreden besluit heeft geleid te nemen, niettegenstaande het feit dat de betrokken tennisclub zou worden opgetrokken op gemeentelijk domein op basis van een opstalovereenkomst waarin bovendien was voorzien dat de gemeente St-Truiden gedurende maximaal 3 dagen per jaar gratis beschikking zou krijgen over de te vergunnen inrichting, en dit op basis van de louter bewering dat het sluiten van opstalovereenkomsten een veelvoorkomende praktijk is in het gemeentelijk beleid met betrekking tot sportverenigingen, en het oordeel dat het beding dat de gemeente 3 dagen per jaar van de inrichting gebruik mag maken niet geconcludeerd zou mogen worden dat het hier een PPS-project betreft,

Terwijl, uit de in het middel aangehaalde bepalingen blijkt dat een PPS project een algemeen belang is, en dat aanvragen voor werken van algemeen belang moeten worden vergund volgens de bijzondere procedure,

En terwijl, de vergunning slaat op een inrichting die door een privaatrechtelijke vereniging zal worden opgetrokken op gemeentelijke eigendom op basis van een opstalovereenkomst, die bovendien niet wordt gesloten om niet, doch slechts onder de uitdrukkelijke verbintenis van de privaatrechtelijke vereniging dat de opgetrokken inrichting gedurende 3 dagen per jaar gratis ter beschikking zal worden gesteld van de gemeente, gemeente die naderhand ook optreedt als vergunningverlenende overheid,

En terwijl, uit deze feitelijke omstandigheden niet anders kan dan worden besloten dat er tussen de gemeentelijke overheid en de titularis van het bestreden besluit een overeenkomst bestaat die een projectmatig samenwerkingsverband initieert tussen een publieke en private partner, waaruit zowel de private als de publieke partner een meerwaarde halen, zodat het wel degelijk om een PPS overeenkomst gaat.

En terwijl het voor de kwalificatie van een project als PPS-project irrelevant is te weten hoe groot de meerwaarde is die de publieke en /of private partner is bij de uitvoering van het gemeenschappelijk project,

En terwijl, het eveneens irrelevant is vast te stellen dat het sluiten van opstalovereenkomsten tussen gemeentelijke overheden en privaatrechtelijke sportverenigingen voor de optrek van sportfaciliteiten waarbij vervolgens de gemeente bedingt om gratis van de tot stand gebrachte inrichting gebruik te kunnen maken een courante praktijk is om enkel daaruit af te leiden dat het derhalve niet om een PPS-project zou kunnen gaan.

Zodat, de deputatie door te oordelen dat de vergunde inrichting niet als een PPS project kan worden beschouwd zodat de bijzondere procedure niet diende te worden gevolgd artikel 4.7.1 VCRO juncto 4.7.26 VCRO en artikel 2.7. van Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5° VCRO, artikel 4.4.7, § 2 en artikel 4.7.1 § 2 tweede lid VCRO en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester

TOELICHTINGBIJ HET DERDE MIDDEL

Uit de stukken van het dossier blijkt overduidelijk dat de aanleg van de tennisterreinen op eigendom van de gemeentelijke overheid, waarbij dezelfde overheid bovendien bedingt gedurende 3 dagen per jaar kosteloos van de vergunde infrastructuur gebruik te mogen

maken een Publiek-Private samenwerking uitmaakt tussen enerzijds de Stad St-Truiden en anderzijds de VZW Tennisclub Leopold 2014, aanvrager van de vergunning.

Gelet hierop diende de bijzondere procedure te worden gevolgd, in plaats van de reguliere procedure.

De bijzondere procedure is deze die is voorbehouden voor handelingen van algemeen belang en voor aanvragen die uitgaan van publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen.

Handelingen van algemeen belang worden in artikel 4.1.1, 5 ° VCRO als volgt omschreven:

“door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst”.

In het kader van deze regeling heeft de Vlaamse Regering d.m.v. een Besluit de handelingen van algemeen belang opgelijst. Krachtens artikel 2, 7° voornoemd Besluit worden PPS-projecten gekwalificeerd als handelingen van algemeen belang.

Artikel 2 decreet betreffende Publiek-Private Samenwerking (verder: PPS-decreet) verstaat onder PPS-projecten:

“projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen”

Deze definitie voor een PPS-contract is in casu van groot belang. De rechtsleer is terecht van mening dat de omschrijving van PPS in het PPS-decreet betrekking heeft op een concept van samenwerking en aldus geen rechtsfiguur is. (cfr. D’HOOGHE, Publiek-Private Samenwerking, Brugge, Die Keure, 2003, 16).

Het staat onmiskenbaar vast dat een PPS-project zich slechts kan realiseren middels het gebruik van bestaande rechtsfiguren, waarbij geen enkele rechtsfiguur (waaronder uiteraard ook het verlenen van een opstalrecht om op de eigendom van de overheid te bouwen tegen een vergoeding in natura) is uitgesloten. De hierboven voornoemde rechtsleer stelt dat ook volkomen terecht dat wanneer, zoals in casu een PPS juridisch wordt gestructureerd, er de mogelijkheid bestaat om een overeenkomst te sluiten tussen de overheid en zijn privé partner. Alle mogelijke overeenkomsten komen hiervoor in aanmerking, en ook zakenrechtelijke overeenkomsten (erfpacht, opstal, ...). (cfr. D’HOOGHE, Publiek-Private Samenwerking, Brugge, Die Keure, 2003, 17 onderaan).

Het is dus niet voor enige betwisting vatbaar dat een samenwerkingsverband tussen een publieke en een private partner, dat juridisch wordt vertaald in een opstalovereenkomst waarvolgens de private partner een bouwrecht verwerft op een eigendom van een publieke partner moet worden beschouwd als een juridische PPS, zolang de andere voorwaarden van het PPS-decreet maar zijn voldaan. Artikel 2, 1° van het PPS-decreet geeft 5 voorwaarden weer om te kunnen spreken van een PPS-contract, namelijk:

- a) PPS vereist in eerste instantie een project. Het kan niet worden betwist dat de*

bouw van de tennisclub met terreinen een concreet project is.

- b) Ten tweede vereist PPS ook een samenwerkingsverband. Zoals reeds ten overvloede gesteld kan dergelijk samenwerkingsverband de vorm aannemen van een contractuele PPS. Dit is in casu het geval waarbij een opstalovereenkomst tussen de gemeentelijke overheid enerzijds en de VZW Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 anderzijds, het voorwerp vormen. Het is evident dat een opstalovereenkomst een samenwerking tussen partijen schept, waarbij één partij de terreinen ter beschikking stelt, en de bebouwing ervan faciliteert. Samenwerking is er eveneens voor de bedongen tegenprestatie. De VZW dient op vraag van de gemeente (maximaal 3 dagen per jaar) de inrichting ter beschikking te stellen van de gemeente. Het is evident dat daarvoor een samenwerking tussen partijen is vereist.*
- c) Het moet bovendien gaan om een projectmatig samenwerkingsverband tussen publieke en private partijen. Er moet dus steeds sprake zijn van minstens één publieke en één private partner. Dit is in casu het geval. Krachtens het PPS-decreet ressorteren de federale staat, een Gemeenschap, een Gewest, een lokaal bestuur of een persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks onder determinerende invloed staat van één of meer van die overheden onder de term “publiekrechtelijke partijen”. Het staat buiten kijf dat de Stad Sint-Truiden een publiekrechtelijke partner is. De VZW Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 is daarentegen een private partner.*
- d) PPS-projecten moeten verder gezamenlijke projecten zijn, hetgeen een inbreng vereist van zowel de publieke als de private partner. Dit is voor het voornoemde project zonder twijfel het geval. In casu stelt de publieke partijen de terreinen ter beschikking van de VZW, terwijl de private partner instaat voor de bouw van het project. Voor de tegenprestatie bestaat de inbreng van de VZW erin de terreinen (gedurende maximaal dagen per jaar) ter beschikking te stellen van het publiek.*
- e) Tenslotte moeten de projecten een meerwaarde realiseren. De meerwaarde voor de Stad bestaat er in de eerste plaats in dat op haar terreinen een tennisinfrastructuur wordt opgericht die haar bij het einde van de overeenkomst toekomt. Bovendien heeft de Stad Sint-Truiden bij de totstandkoming van de publiek-private samenwerking als bijkomende meerwaarde voor haar bedongen dat zij gedurende drie dagen per jaar gratis gebruik mag maken van de in uitvoering van de overeenkomst op te richten infrastructuur.*

De meerwaarde voor de VZW Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 bestaat er uiteraard in dat zij gratis terreinen ter beschikking krijgt waarop zij een tennisinfrastructuur kan uitbouwen.

De Stad verleent aan de bouwheer een opstalrecht om op stedelijke eigendom een tennisinfrastructuur op te richten, waarbij wordt bedongen dat de stad gedurende maximaal 3 dagen per jaar gratis van deze tennisinfrastructuur gebruik kan maken. De tennisclub, die ingevolge de realisering van de woonproject op haar oorspronkelijke site noodgedwongen dient te verhuizen, wordt hierdoor op korte termijn uit de nood geholpen.

De Stad werkt met andere woorden met de VZW samen om een oplossing te bereiken die in hun beider voordeel is.

Wat uiteraard niet kan is dat de gemeente vervolgens ook nog eens bevoegd is de vergunningsaanvraag te beoordelen van een project waarbij zij zelf intensief betrokken is. Dit wekt minstens een schijn van partijdigheid. Net om deze schijn van partijdigheid te vermijden, wordt voor wat betreft stedenbouwkundige vergunningen voor PPS-projecten de bevoegdheid tot aflevering ervan toebedeeld aan de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar voor de Provincie Limburg.

Gelet op dit alles oordeelde de Deputatie volstrekt ten onrechte dat ondanks het bestaan van de overeenkomst tussen de bouwheer en de vergunningverlenende overheid, tóch de reguliere procedure kon worden gevolgd.

De motieven die de deputatie daarvoor aanhaalt zijn niet relevant. Ten eerste stelt de deputatie dat het sluiten van opstalovereenkomsten voor de bouw van sportinfrastructuur een veel voorkomende praktijk is. Dit kan best zijn, maar het veelvuldig voorkomen van dergelijke PPS-projecten verantwoordt uiteraard niet dat deze PPS-projecten alleen wegens hun frequent voorkomen dan plots toch via de reguliere procedure kunnen worden vergund.

Verder stelt de Deputatie dat uit het maximaal 3 dagen gratis gebruik door de gemeente niet kan worden besloten dat het een PPS-project zou betreffen. Ten eerste zien beroepers niet in waarom niet. Ter kwalificatie van een project als PPS-project is het enkel van belang dat beide partijen een meerwaarde halen uit het project, de omvang van deze meerwaarde heeft voor deze kwalificatie geen belang. Ten tweede lijkt de deputatie er in dit motief aan voorbij te gaan dat ook het feit dat de gemeente na beëindiging van de opstalovereenkomst via natrekking eigenaar wordt van de opgerichte inrichting voor de gemeente uiteraard een enorme meerwaarde betekent.

De deputatie heeft aldus onterecht geoordeeld dat het vergunde project geen PPS project is, en dat derhalve de reguliere procedure terecht werd gevolgd.

Het middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Verzoekers werpen op dat het voorwerp van de aanvraag een PPS-project betreft en derhalve moet worden onderworpen aan de bijzondere procedure, nu het voorwerp van de aanvraag wordt opgericht op eigendom van de gemeente en dit op basis van een opstalovereenkomst waarbij het opstalrecht wordt toegekend onder de uitsluitende voorwaarde dat de inrichting gedurende 3 dagen per jaar gratis ter beschikking wordt gesteld van de gemeente.

Eerstens moet worden vastgesteld dat er geen sprake is van een PPS-project in de zin van artikel 2,1° van het decreet van 18 juli 2003 betreffende Publiek-Private Samenwerking, wat het toepassen van de bijzondere procedure reeds ontkracht.

Artikel 2, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het

vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester (B.S. 19 mei 2000) waarbij een verdere invulling wordt gegeven aan de 'handelingen van algemeen belang' waarvoor in toepassing van artikel 4.7.26 VCRO de bijzondere procedure moet worden toegepast voor het beoordelen van de aanvraag stelt dat de bijzondere procedure van toepassing is op 'PPS- projecten, zoals bedoeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking'.

Artikel 2,1° van het decreet van 18 juli 2003 betreffende Publiek-Private Samenwerking definieert het begrip 'PPS-projecten' als 'projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen.

Uit de parlementaire voorbereiding bij het decreet (Parl.St. VI.R., 2002-03, nr. 1722/1, 4-7 – zie inventarisstuk nr. 21) blijkt dat een PPS-project méér omvat dan het bestaan van een loutere overeenkomst tussen een publieke en een private partner, zoals verzoekers het in hun verzoekschrift voorstellen.

Vijf elementen zijn er van belang voor het definiëren van PPS-projecten (Parl.St. VI.R., 2002-03, nr. 1722/1, 4-7 – zie inventarisstuk nr. 21) :

Een eerste vereiste is dat er een 'samenwerkingsverband' bestaat in de vorm van een participatieve PPS dan wel een contractuele PPS, waarbij het logisch is dat de overheid haar kapitaalkost in rekening brengt en beveiligd, en ook een redelijke 'return' verwacht en verkrijgt. De risico's worden verdeeld tussen de publieke en private partijen in verhouding tot hun beheersbaarheid. De overheid draagt de verantwoordelijkheid voor de keuze van de private partner.

Een tweede vereiste is het 'gezamenlijk' karakter van de samenwerking. Beide partijen behouden hun eigen doelstellingen en gaan uit van hun respectieve sterktes, waarbij er een vereniging van publieke en private belangen ontstaat. De gezamenlijke uitvoering leidt tot het gebruik van publieke en private expertise en impliceert een verdeling of deling van risico's op basis van specifieke expertise en sterktes. De overheid wil geen onverantwoorde of onbeheersbare risico's afschuiven.

Een derde vereiste is dat het moet gaan om een 'project'. PPS heeft enkel betrekking op concrete

projecten of initiatieven in het kader van het remediëren van een maatschappelijk probleem dat bepaald wordt door en valt onder het politieke primaat. Het project leidt tot een langdurige en duurzame samenwerking die voor beide partijen voordelen en meerwaarde meebrengt. Binnen het PPS-project worden de voorwaarden afgesproken die ertoe leiden dat het publieke karakter van de in PPS verstrekte diensten gewaarborgd blijven.

Een vierde vereiste is de 'meerwaarde', waarbij de meerwaarde ten opzichte van het publieke alternatief neer komt op een betere kwaliteit-prijsverhouding : hogere kwaliteit of extra maatschappelijk effect, tegen dezelfde kosten of dezelfde kwaliteit tegen lagere kosten.

De vijfde vereiste is dat er sprake moet zijn van publiek-privaatrechtelijke partijen waarbij er steeds minstens één publieke en minstens één private partner deel uitmaken van de samenwerking.

Het feit dat de vzw Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 voor de aanleg van de tennisterreinen door middel van een recht van opstal gebruik kan maken van gronden die toebehoren aan de stad Sint-Truiden volstaat niet om gewag te maken van een PPS-project.

Tweedens blijkt uit de rechtspraak van de RvVb dat de bijzondere procedure als een 'uitzonderingsprocedure' is te beschouwen, wat betekent dat de toepassingsvoorwaarden restrictief moeten worden geïnterpreteerd (RvVb A/2014/463, 1 juli 2014 (rolnr. 1011/260/SA/8/228). De restrictieve toepassing moet worden doorgetrokken naar de concrete invulling van het begrip PPS-project, wat bijkomend bevestigt dat het bestaan van een loutere overeenkomst tussen de stad en de vzw aangaande het gebruik van de gronden voor het oprichten van niet-overdekte tennisterreinen niet volstaat voor een PPS-project.

Derdens, in het licht van de voorgaande uiteenzetting, kan de door ons college gegeven motivering volstaan waarbij wordt gesteld als volgt :

"Overwegende dat advocaat Pieter Jongbloet in diens beroepschrift stelt dat het in casu een PPS-project betreft, hierbij verwijzend naar het gebruiksrecht dat de stad Sint-Truiden (opstalgever) heeft om maximaal 3 dagen per jaar van de accommodaties van de tennisclub gebruik te maken; dat hiermee advocaat Pieter Jongbloet wenst aan te tonen dat de aanvraag, die hij kwalificeert als een PPS-project, volgens de bijzondere procedure dient te verlopen;

dat deze visie niet wordt bijgetreden;

dat tussen de stad Sint-Truiden en de Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 louter een onderhandse overeenkomst van recht van opstal werd gesloten, hetgeen een veelvoorkomende praktijk is in het gemeentelijk beleid met betrekking tot sportverenigingen; dat uit het beding, dat de stad maximaal 3 dagen per jaar van de accommodaties van de tennisclub gebruik kan maken, zoals opgenomen in de opstalovereenkomst, niet geconcludeerd mag worden dat het hier een PPS-project betreft;

dat de aanvraag dan ook terecht volgens de reguliere procedure werd behandeld;"

Het derde middel moet als ongegrond worden afgewezen.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hier aan toe:

" ...

Verzoekers poneren dat de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning had moeten worden ingediend en behandeld volgens de bijzondere procedure, stellende dat de aanleg van de tennisclub met terreinen een publiek - private samenwerking uitmaakt tussen tussenkomende partij en de Stad Sint - Truiden.

Het uitgangspunt bij het zoeken naar het antwoord op de vraag of de reguliere dan wel de bijzondere procedure dient toegepast te worden, is dat de reguliere procedure de uitzonderingsprocedure is, zodat de gevallen waarin deze moet toegepast worden, restrictief moeten worden geïnterpreteerd.

Overeenkomstig artikel 2.7° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester, worden PPS - projecten inderdaad beschouwd als handelingen van algemeen belang.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek - private samenwerking definieert PPS -

projecten als: (hierna genoemd “het decreet van 18 juli 2003”)

“projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen;”

Tussenkomen de partij citeert uit de voorbereidende werken bij het decreet van 18 juli 2003:

“De heer Jan Sijnave stelt voor met volgende werkbare definitie te werken :

PPS-projecten zijn projecten die door de publiek en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen.

De spreker staat bij de volgende elementen van de definitie even stil :

– gezamenlijk : duidt op inbreng van beide kanten (hetzij contractueel, hetzij participatief) en overstijgt de opdrachtgever-opdrachtnemerrelatie, het is een langetermijnrelatie die tot doel heeft een aantal zaken te realiseren. Het kunnen zaken zijn in de tijd : ontwerp, bouw en beheer. Welke ruimte geven we aan de private sector om met innovatieve voorstellen te komen ? Het betekent ook het samenbrengen van de sterkten van beide partijen. Hoe kunnen we die sterkten uitspelen ? Kunnen we de reikwijdte van het project groter maken voor beide kanten, met een interessantere maatschappelijke meerwaarde en met misschien meer rendement voor de private sector ? Men raakt hier ook aan de kern van PPS-projecten : taakverdeling, risicoverdeling : best neemt iedere partij die risico's op zich waar ze het best voor geschikt is : de politieke, regelgevende en planologische risico's voor de politieke overheid en de marktrisico's, technische risico's en dergelijke voor de betrokken private partijen. Niet dat vroeger over risico's geen besprekingen werden gevoerd, maar in het kader van PPS-projecten is de risicospreiding en risicoverdeling een onderhandelingspunt

– in een samenwerkingsverband : het betreft de mogelijkheden contractueel of participatief. In beide gevallen wordt op de lange termijn gemikt. Dit stoelt op de socio-economische component van PPS-projecten. Het is een langetermijnpartnership waarbij kan worden overwogen aan de private partner niet alleen het ontwerp en de bouw uit te besteden maar bijvoorbeeld ook de optimalisatie van het onderhoud of van het beheer van de exploitatie. Dit met oog op kostenoptimalisatie en grotere effectiviteit. Het hangt van de concrete casus af of wordt gekozen voor een contractueel of participatief samenwerkingsverband.

– meerwaarde : is het belangrijkste facet van de PPS-definitie. Bij het bestuderen van de PPSformules in de ons omringende landen is gebleken dat vooral wordt gefocust op één of andere vorm van financiële meerwaarde (kan het goedkoper, via prefinanciering of via co-financiering ?). Vlaanderen heeft een meerwaardeconcept uitgewerkt dat drie luiken omvat:

– (uiteraard) financiële meerwaarden ;

– maatschappelijke meerwaarden : kunnen we door de PPS-formule aan te wenden een gewenst maatschappelijk effect beter, breder of sneller krijgen ?

– operationele meerwaarden : welk effect heeft een PPS-constructie op de uitvoering van het project zelf ? Verhoogt de constructie de complexiteit van het project of niet? Jaagt de constructie de kosten omhoog of net omlaag ? Wat is de operationele impact?”

In casu is er om meerdere redenen geen sprake van een PPS - project:

- *Het aspect van de gezamenlijkheid ontbreekt. Het betreft hier niet het samenbrengen van de sterkten van partijen.*

Tussenkomen de partij wil een tennisclub bouwen, voordien had zij ook al tennispleinen op een andere locatie. Deze gebouwen waren verouderd en niet meer in goede staat.

Tussenkomen de partij heeft daarvoor een architect beopdracht met het uitwerken van de plannen conform haar wensen. Deze aanvraag is ingediend en beoordeeld door de stad Sint - Truiden.

Het enkele feit dat zulks gebeurt op grond/eigendom van de stad Sint - Truiden en er gewerkt wordt met een overeenkomst van opstal, verandert zulks niet.

Het feit dat de vergoeding in natura wordt betaald doordat de stad Sint - Truiden maximaal driemaal per jaar kosteloos gebruik mag maken van de op de percelen op te richten infrastructuur, verandert zulks evenmin.

- *Het is niet de stad Sint - Truiden die het plan heeft opgevat om een tennisclub op te richten. De stad heeft ter zake geen enkel initiatief genomen.*

De enige inspanning van de stad Sint - Truiden bestaat erin dat grond ter beschikking wordt gesteld, hetgeen niet voldoende kan zijn om te spreken van het gezamenlijk realiseren van een project.

De stad Sint - Truiden kent geen enkele regisserende rol bij de bepaling van de wijze waarop dit recht van opstal zal worden uitgeoefend: de stad Sint - Truiden heeft geen enkele doelstelling met betrekking tot het aantal leden, de aan te bieden diensten en dergelijke meer.

De stad Sint - Truiden heeft geen ambitie om zich op stellen als “partner” in dit project.

- *Er is geen sprake van een “uitbesteden” aan een private partner. De private partner financiert, bouwt en baat uit onder de rechtsvorm van een VZW, dit alles volledig op eigen risico. De stad houdt zich niet bezig met de kostenoptimalisatie, effectiviteit....*
- *Evenmin is aangetoond dat er sprake is van een financiële, maatschappelijke of operationele meerwaarde.*

In de redenering van verzoekers is elke overeenkomst tussen een burger en een overheid een publiek - private samenwerking, hetgeen niet te verzoenen is met het principe van de restrictieve toepassing van de bijzondere procedure.

De stad Sint - Truiden heeft trouwens, als zorgvuldig handelende overheid, expliciet aan Ruimte Vlaanderen gevraagd of de bijzondere of reguliere procedure diende toegepast worden: (stuk 7)

“Wie is vergunningsverlenende overheid indien op eigendom van de stad een vergunning aangevraagd en uitgevoerd zal worden door een (tennis)club? Is dit reguliere of bijzondere procedure?”

Mevr. Karin Gijsen van Ruimte Vlaanderen antwoordde hierop als volgt: (stuk 7)

“Indien de club geen publiekrechtelijk rechtspersoon is, dan is het gewoon regulier af te handelen.”

Het antwoord van Ruimte Vlaanderen is derhalve eveneens dat de reguliere procedure diende toegepast te worden.

Terecht oordeelde verwerende partij bijgevolg dat de reguliere procedure diende te worden toegepast: (stuk 1)

“dat tussen de stad Sint-Truiden en de Koninklijke Tennisclub 2014 louter een onderhandse overeenkomst van recht van opstal werd gesloten, hetgeen een veelvoorkomende praktijk is in het gemeentelijk beleid met betrekking tot sportverenigingen; dat uit het beding, dat de stad maximaal 3 dagen per jaar van de accommodaties van de tennisclub gebruik kan maken, zoals opgenomen in de opstalovereenkomst, niet geconcludeerd mag worden dat het hier een PPS-project betreft;

dat de aanvraag dan ook terecht volgens de reguliere procedure werd behandeld;”

Het derde middel is evenmin gegrond.

...”

4.

De verzoekende partijen antwoorden hier als volgt op:

“ ...

Verwerende en tussenkomende partijen halen, om tot de ongegrondheid van het derde middel te besluiten, verschillende redenen aan om te stellen dat er geen sprake zou zijn van een PPS-project.

De strikte lezing van deze argumentatie kan op geen enkele wijze leiden tot de conclusie die zowel verwerende als tussenkomende partij uit deze argumentatie trekken.

Zo zou het aspect van gezamenlijkheid ontbreken om te concluderen dat er geen sprake kan zijn van een PPS-project.

Deze zienswijze is verkeerd. Hierbij dient de toelichting bij het derde middel van het beroep tot nietigverklaring in herinnering te worden gebracht:

“d) PPS-projecten moeten verder gezamenlijke projecten zijn, hetgeen een inbreng vereist van zowel de publieke als de private partner. Dit is voor het voornoemde project zonder twijfel het geval. In casu stelt de publieke partij de terreinen ter beschikking van de VZW, terwijl de private partner instaat voor de bouw van het project. Voor de

tegenprestatie bestaat de inbreng van de VZW erin de terreinen (gedurende maximaal 3 dagen per jaar) ter beschikking te stellen van het publiek.”

Een mooier voorbeeld van gezamenlijkheid lijkt moeilijk te vinden.

Daarnaast beargumenteert tussenkomende partij dat de stad geen enkel initiatief zou hebben genomen voor de realisatie van het tenniscomplex. Dat is niet juist. Het volstaat te verwijzen naar het besluit van de gemeenteraad dd. 26 augustus 2013 waarbij het opstalrecht wordt toegestaan. Dit gemeenteraadsbesluit is er noodgedwongen gekomen op initiatief van de stad. In het besluit van de gemeenteraad wordt op geen enkele wijze verwezen naar enig verzoek van de tennisclub waaraan het gemeenteraadsbesluit tegemoet gekomen zou zijn.

Beroepers verwijzen immers naar de omstandigheid dat de tennisclub haar oude locatie dient te verlaten nu deze volgens tussenkomende partij niet meer in goede staat verkeerden en verouderd waren.

Volledigheidshalve merken beroepers op dat de oorspronkelijke site noodgedwongen diende te verhuizen ingevolge de realisatie van een woonproject. De stad speelde, met het verlenen van het opstelrecht, aldus een belangrijke rol. Zonder het handelen van de stad ontstond er immers een situatie waarin de tennisclub over geen enkel tennisplein kon beschikken.

Het argument vanwege tussenkomende partijen dat de stad Sint-Truiden geen enkel initiatief heeft genomen met het oog op de realisatie van het tenniscomplex houdt aldus geen steek.

Tot slot stelt tussenkomende partij dat er geen sprake is van enige uitbesteding aan een private partner en dat er evenmin sprake is van een financiële, maatschappelijke operationele meerwaarde. Het volstaat hiertoe andermaal te verwijzen naar de toelichting bij het middel die beroepers maakten in het beroep tot nietigverklaring.

Ten onrechte stelt tussenkomende partij dat er geen sprake kan zijn van een maatschappelijke meerwaarde. Het behoeft geen betoog dat zonder het tussenkomen vanwege de stad de tennisclub richting een onzekere toekomst bewoog nu de oude tennispleinen plaats dienden te ruimen voor de realisatie van een woonproject. Ook de gratis terbeschikkingstelling van de terreinen voor het gemeentepersoneel biedt zondermeer een maatschappelijke meerwaarde.

Tot slot wijst tussenkomende partij er tevens op dat op grond van een restrictieve interpretatie en toepassing van de bijzondere moet besloten worden dat onderhavige discussie geen PPS-project omvat.

Ook deze stelling is weinig waarachtig nu de tussenkomende partij op geen enkele dienstige wijze aantoont waarom de restrictieve toepassing onderhavige discussie uitsluit. Bovendien wordt door de stedenbouwkundige vergunning de planbestemming van het gebied gerealiseerd, wat op zich reeds een maatschappelijke meerwaarde uitmaakt.

Het derde middel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

2.1.

Met dit middel hernemen de verzoekende partijen in wezen een bezwaar uit hun administratief beroepsschrift tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden waarbij zij in essentie aanvoeren dat de aanvraag niet conform de 'reguliere' procedure, maar wel op grond van de bijzondere procedure diende behandeld te worden omdat het project als een publiek-private samenwerking dient aangemerkt te worden.

Omtrent dit bezwaar overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“...

Overwegende dat advocaat Pieter Jongbloet in diens beroepsschrift stelt dat het in casu een PPS-project betreft, hierbij verwijzend naar het gebruiksrecht dat de stad Sint-Truiden (opstalgever) heeft om maximaal 3 dagen per jaar van de accommodaties van de tennisclub gebruik te maken; dat hiermee advocaat Pieter Jongbloet wenst aan te tonen dat de aanvraag, die hij kwalificeert als een PPS-project, volgens de bijzondere procedure dient te verlopen;

dat deze visie niet wordt bijgetreden;

dat tussen de stad Sint-Truiden en de Koninklijke Tennisclub Leopold 2014 louter een onderhandse overeenkomst van recht van opstal werd gesloten, hetgeen een veelvoorkomende praktijk is in het gemeentelijk beleid met betrekking tot sportverenigingen; dat uit het beding, dat de stad maximaal 3 dagen per jaar van de accommodaties van de tennisclub gebruik kan maken, zoals opgenomen in de opstalovereenkomst, niet geconcludeerd mag worden dat het hier een PPS-project betreft;

dat de aanvraag dan ook terecht volgens de reguliere procedure werd behandeld;

...”

2.2.

Hoewel de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust niet zo ver reikt dat op alle bezwaren punt na punt dient geantwoord worden, kan in de voorliggende zaak niet ontkend worden dat het omstandig bezwaar van de huidige verzoekende partijen dat de aanvraag niet middels de reguliere maar wel middels de bijzondere procedure diende behandeld te worden, dermate fundamenteel kan genoemd worden dat de bestreden beslissing het betrokken bezwaar voldoende concreet, duidelijk en afdoende diende te ontmoeten.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij dit heeft nagelaten door in de bestreden beslissing al te bondig op te merken dat het sluiten van een opstalovereenkomst een veelvoorkomende praktijk is in het gemeentelijk beleid met betrekking tot sportverenigingen en zonder meer aan te nemen dat uit de betrokken overeenkomst niet kan afgeleid worden dat sprake is van een PPS-project.

Afgaande op de aard en de strekking van haar repliek op het derde middel, lijkt de verwerende partij, en de tussenkomenende partij met haar, dit te beseffen. De Raad kan evenwel uitsluitend rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen overwegingen zodat noodzakelijk tot een schending van de motiveringsplicht dient besloten te worden.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat deze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw KONINKLIJKE TENNISCLUB LEOPOLD 2014 is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 april 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een tennisclub met terreinen op een perceel gelegen te 3800 Sint-Truiden, Olympialaan 10 en Zerkingen zn. en met kadastrale omschrijving Sint-Truiden, 3^{de} afdeling, sectie E, nummers 61G2 en 53W.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER