

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2013/0242 van 21 mei 2013
in de zaak 2009/0077/A/1/0047

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad Sint-Truiden**

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Inke DEDECKER en Ellen SAUWENS
kantoor houdende te 3600 Genk, Stoffelbergstraat 4
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 november 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 29 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 7 augustus 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een bestaande handelsruimte met een werkruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Ellen SAUWENS, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verzoekende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 11 februari 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 26 maart 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 23 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een bestaande handelsruimte met werkruimte”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 24 december 1999 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een handelsruimte met appartement.

Op 14 maart 2008 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het uitbreiden van een bestaande handelsruimte met werkplaats.

Op 12 september 2008 wordt opnieuw een vergunning geweigerd voor het uitbreiden van een bestaande handelsruimte met werkplaats: het tegen die beslissing ingesteld administratief beroep wordt op 11 december 2008 niet ingewilligd.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgesteld gewestplan ‘St. Truiden - Tongeren’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden – Deelplan 1', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 29 december 2008.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 april tot en met 29 mei 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig op 6 mei 2008.

De Watering van stad Sint-Truiden adviseert ongunstig op 18 mei 2009.

De verzoekende partij adviseert als volgt ongunstig op 19 juni 2009:

“ ...

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde niet aanvaardbaar is:

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

- *Art. 28: gesloten- en halfopen bebouwing: hoofdbouw max. 14,00m en hoofdbouw + achterbouw max. 18,00m. De totale bouwdiepte (na de uitbreiding) bedraagt 22,25m;*

Overwegende dat deze afwijking door de architect gemotiveerd wordt in een omgevingsrapport. Echter wordt hierbij geen rekening gehouden met de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen en de deputatie in de voorgaande vergunningsaanvraag, namelijk:

- *Er is nog steeds niet aangetoond dat de grotere diepte dan 18m die normaliter als een ruimtelijk maximum wordt gehanteerd leidt tot een kwaliteitsvermeerdering. Een degelijke afwerking, met het respecteren van de maximale 18m bouwdiepte is hier ruimtelijk aangewezen om voldoende ruimte over te houden voor een kwalitatieve en volwaardige tuin- en bufferzone.*

Bovendien werd intussen aan de gevel wederrechtelijk reclame aangebracht, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het geheel niet vergroot wordt;

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 27 juli 2009:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 19 juni 2009 een gemotiveerd ongunstig advies verleende; dat ik volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en de uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat er geen architecturale meerwaarde wordt gecreëerd; dat er tevens voor de voorziene uitbreiding een overdreven terreinbezetting ontstaat; dat de voorzien groene zone te beperkt is;
...

De verzoekende partij weigert op 7 augustus 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 26 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2009 als volgt dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

De grotere bouwdiepte is door de aanvrager gemotiveerd in een omgevingsrapport. In het omgevingsrapport wordt er o.a. verwezen naar de bestaande en minstens even grote bouwdiepte van de omliggende gebouwen.

Op 16 juni 2009 heeft de Bouwcommissie Verordening geen afwijking toegestaan gezien de uitbreiding diametraal tegenover de eerdere houding van het stadsbestuur staat (cfr. stedelijke afbakening) namelijk dat de uitbreiding niet gewenst is in het valleigebied van de Molenbeek en dat de waarde van het groen te belangrijk is.

Het schepencollege heeft het advies van de bevoegde bouwcommissie gevolgd.

Er kan geen afwijking toegestaan worden conform artikel 208 van de verordening.

Vanuit ruimtelijk oogpunt biedt de uitbreiding geen meerwaarde.

De aanvraag verschilt in essentie niet aan de voorgaande vergunningsaanvraag.

Ondanks de aanpassingen blijft de terreinbezetting op het perceel overdreven. De beperkte groene zone achteraan het perceel blijft een testruimte langs de perceelsgrenzen en is geen kwalitatieve en volwaardige tuin- en bufferzone.
...”

Na de hoorzitting van 13 oktober 2009 beslist de verwerende partij op 29 oktober 2009 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Overwegende dat een voorgaande aanvraag tot uitbreiding van een bestaande handelsruimte op 11 december 2008 niet werd ingewilligd door deputatie; dat de voorliggende aanvraag aangepast is op volgende punten:

- *De totale bouwdiepte is verkleind van 26 meter tot 22,25 meter;*
- *De grondoppervlakte van de uitbreiding is verkleind van 137,51m² tot 93,10m²;*
- *De gevelafwerking gebeurt in gevelbepleistering (zijgevel) en gevelsteen (achtergevel);*

- De oppervlakte en type van verharding en beplanting is gespecificeerd;
- Bijkomende auto- en fietsstandplaatsen;

...

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de gevraagde werken ruimtelijk aanvaardbaar zijn; dat de argumenten in het beroepschrift van de aanvrager worden bijgetreden;

Dat de ontworpen bouwdiepte kleiner is dan deze van de naastliggende handelszaken;

dat het gebouw [REDACTED] op het rechts aanpalend perceel een bouwdiepte heeft van 29,31 meter; dat op één van de links aanpalende percelen een handelszaak [REDACTED] gesitueerd is met een bouwdiepte groter dan 17 meter;

Dat de uitbreiding tot een kwaliteitsvermeerdering leidt hetgeen in het omgevingsrapport uitvoerig wordt omschreven; da de uitbreiding qua materiaalgebruik en architecturaal voorkomen één geheel vormt met het bestaande gebouw; dat de groenzone even groot blijft dan voorheen; dat het dak van de uitbreiding als groen dakterras wordt gerealiseerd;

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd onder voorwaarden dat:

- Het project moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (er moeten aftappunten voor gebruik hemelwater worden voorzien);
 - Aansluitingen op de riolering en/of regenwaterafvoer moet afgeschermd worden met terugslagklep;
 - De voorwaarden in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 6 mei 2009 strikt worden nageleefd;
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 30 oktober 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 20 november 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad onderzoekt ambtshalve of het beroep ontvankelijk is, maar kan op basis van de thans beschikbare gegevens de ontvankelijkheid ervan niet onderzoeken, omdat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen om in rechte te treden niet bij het verzoekschrift is gevoegd, noch later neergelegd is.

De Raad heropent dan ook de debatten om de verzoekende partij toe te laten de beslissing om in rechte te treden bij te brengen en het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen, te verduidelijken.

Het is nu immers niet volledig duidelijk of de stad, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, of het college als zodanig zelf beroep instelt.

Om de rechten van alle procespartijen en een goede rechtsbedeling te vrijwaren is het aangewezen aan de procespartijen de mogelijkheid te bieden om hierover tegenspraak te voeren.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partij wordt verzocht om binnen een termijn van 14 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van dit tussenarrest, de beslissing om in rechte te treden te bezorgen en het rechtens vereiste belang waarover zij meent te beschikken om bij de Raad beroep in te stellen, te verduidelijken.
3. De overige procespartijen worden uitgenodigd om binnen een termijn van 14 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de in sub 2 vermelde documenten van de verzoekende partij, met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS