

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0187 van 18 maart 2014  
in de zaak 1213/0269/SA/2/0249

*In zake:*

1. de heer **Hugo DUBOIS**
2. mevrouw **Inez CREEMERS**
3. de heer **Patrick DUBOIS**
4. de heer **Pacal DUBOIS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Hugo LAMON  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Schiervellaan 23  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Annelies MAES

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **EST. SMETS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Katia BOUVE  
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 december 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 8 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 13 juli 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van twee handelspanden met bovenliggende vergaderzalen tot één handelspand met drie bovenliggende appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3800 Sint-Truiden en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H en nummer 1230K.

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

Met het arrest van 25 juni 2013 met nummer S/2013/0172 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Het arrest van 25 juni 2013 met nummer S/2013/0172 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 4 juli 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 9 juli 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ine SCHILDERMANS die loco advocaat Hugo LAMON verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Ruben MOONEN die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST**

De nv EST. SMETS verzoekt met een aangetekende brief van 22 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 maart 2013 de tussenkomenende partij, die de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning en tijdig het verzoek heeft ingesteld, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij heeft tijdig het verschuldigde rolrecht betaald en een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden aan de Raad bezorgd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 4 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van 2 handelspanden met bovenliggende vergaderzalen, tot 1 handelspand met 3 bovenliggende appartementen”*.

Het perceel is gelegen op de hoek van de Grote Markt en het Minderbroedersplein. Het perceel is bebouwd met een als monument beschermd pand, grenzend aan zijde Grote Markt, en een gelijkvloerse aanbouw, grenzend aan het Minderbroedersplein.

De aanvraag betreft een interne verbouwing van het beschermde monument en een uitbreiding ervan op het gedeelte van het perceel langs het Minderbroedersplein na afbraak van de gelijkvloerse aanbouw. De bestaande vrijblijvende gevelwand wordt afgewerkt, het gelijkvloerse niveau wordt ingericht als handelsruimte met een nieuwe interne duplexverdieping, de drie appartementen zullen elk een verdieping beslaan, de huidige gewelfde kelder wordt behouden en omgevormd tot bergingen voor de appartementen.

De niet te slopen bebouwing, gekend als ‘herenhuis De Arend’, is bij ministerieel besluit van 10 juli 1997 beschermd als monument.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 4 december 1997 goedgekeurd verruimd bijzonder plan van aanleg ‘Binnenstad’, deels vervangen door een herzieningsruimtelijk uitvoeringsplan, goedgekeurd op 16 december 2004 bij besluit van de deputatie, en deels door een tweede herzienings-RUP, goedgekeurd door de deputatie op 30 april 2008, meer bepaald in een zone voor ‘handelsstraat in woonzone’. De voorgevel van het pand (zijde Grote Markt) is gelegen binnen een ‘waardevolle wandzone’.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering op 29 december 2008.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Op het grondgebied van de stad Sint-Truiden is een geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, herzien en goedgekeurd door de deputatie op 13 december 2007, van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juni 2012 tot en met 6 juli 2012, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Sint-Truiden brengt op 31 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg brengt op 3 juli 2012 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed – afdeling Limburg brengt op 4 juni 2012 het volgende gunstig advies uit:

“ ...

### **AFWEGING**

...

*De plannen zijn meermaals (ter plaatse) besproken met onze dienst (zie ook nota van de architect). De voorgestelde verbouwingen respecteren op voldoende wijze de nog aanwezige erfgoedelementen van het gebouw. Wij hebben dan ook geen bezwaren tegen deze aanvraag. Wel vragen wij dat we tijdens de werf gecontacteerd worden betreffende de te behouden vloeropbouw van het voorste gedeelte (aan Marktzijde), het nieuw te plaatsen schrijnwerk (graag een detailtekening of proefraam ter goedkeuring), het herstel van het smeedijzer, het herschilderen van de gevel en het herstel van de kroonlijst.*

*De geplande nieuwbouw betreft een sobere architectuur, met een (vnl. glazen) voorgevel die met zijn gelaagdheid aansluit bij het bestaande gebouw en die qua volume ondergeschikt blijft aan het monument.*

### **ADVIES**

*Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag gunstig advies uitgebracht.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag niet strijdig met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.*

*In art. 11 § 4. van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.*

***Dit advies is tevens de machtiging voor het uitvoeren van de aangevraagde werken aan het beschermd monument, onder voorwaarde dat tijdens de werf, in samenspraak met onze dienst, de concrete uitvoeringsdetails worden bepaald betreffende (voornamelijk) de te behouden vloeropbouw van het voorste gedeelte (aan Marktzijde), het nieuw te plaatsen schrijnwerk (graag een detailtekening of proefraam ter goedkeuring), het herstel van het smeedijzer, het herschilderen van de gevel en het herstel van de kroonlijst.***

*Artikel 2 §2 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009, stelt dat dit besluit niet van toepassing is op voorlopig of definitief beschermd monumenten, archeologische monumenten, varend erfgoed en percelen in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones. Wel dient Onroerend Erfgoed in zijn adviezen bij vergunningsplichtige handelingen een afweging te maken tussen de vereisten inzake toegankelijkheid enerzijds en de te behouden erfgoedwaarden anderzijds.*

*Onze afweging luidt voor dit dossier als volgt: de voorgestelde werken inzake toegankelijkheid houden voldoende rekening met de aanwezige erfgoedwaarden;*

“ ...

Infrax brengt op 10 juli 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden weigert op 13 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

**OVERWEGEND GEDEELTE**

**STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG:**

...

**afwijkings- en uitzonderingsbepalingen**

Overwegende dat de werkzaamheden worden uitgevoerd aan een geklasseerd monument en het ontwerp afwijkt van de voorschriften van het verruimd BPA/RUP "Binnenstad" en van de geïntegreerde verordening; dat deze aangelegenheid dient besproken te worden door de bouwcommissies binnenstad en verordening met omgevingsrapport;

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

...

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:**

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde slechts aanvaardbaar is mits aanpassingen worden uitgevoerd;

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

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van het verruimd BPA/RUP "Binnenstad": (...)

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

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

Overwegende dat, indien de aanpalende eigenaars akkoord zijn, ruimtelijk akkoord gegaan kan worden met het voorstel:

- Het voorstel houdt rekening met de eigenheid van het monument. Hoewel de openheid naar de karakteristieke zijgevel architecturaal sterker uitgewerkt kon worden, is er aandacht voor de beleving/ervaring van de initiële structuur.
- Volumematisch heeft de verdere uitbouw van het volume een wezenlijke impact op de direct aanpalende eigendommen en is dan ook hun akkoord / geen bezwaar vereist om deze stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen, in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek en de vigerende regelgeving.
- de grotere nevenbestemming als handelsruimte is aanvaardbaar aangezien dit pand altijd een gelijkaardige bestemming had en zich perfect inpast binnen de aanwezige handelsbestemmingen in de omgeving. Tevens wordt er een goed evenwicht gevonden met de vooropgestelde bewoning op de verdiepingen;

- voor het voorgestelde ontwerp bedraagt de maximale stallingscapaciteit 10 parkeerplaatsen. Er worden echter geen parkeerplaatsen op het terrein voorzien.
- de terrassen op de eerste en tweede verdieping voldoen niet aan de minimale eisen van 10 % woonoppervlakte, doch beschikken wel over een minimum breedte van, 3,00 m. Deze terrassen vinden een rechtstreekse aansluiting met de keuken en de eetplaats. De leefruimtes worden voorzien aan de voorzijde van het gebouw, zodat zij qua oriëntatie en beleving het best gelegen zijn. De terrassen zijn op zo een wijze gelegen dat zij de begeleiding vormen van de overgang van de bestaande bebouwing naar de nieuwe uitbreiding, doordat zij deels inpandig zijn. Tevens zorgen deze buitenruimten door hun inplanting voor een goede belichting voor alle leefruimtes, die ruim opgevat zijn. Daardoor wordt de woonkwaliteit voldoende gewaarborgd;
- de scheidsmuur wordt afgewerkt volgens de geïntegreerde verordening: hét dragend, eerste spouwblad wordt voorzien op 2 cm van de perceelsgrens, met daartegen een thermische isolatie van 6 cm. Deze constructie wordt tegen vocht afgeschermd met een licht geprofileerde metalen plaat in dezelfde kleur als de afwerking van de gevel zijde Minderbroedersplein. Deze tijdelijke afscherming wordt gerecupereerd wanneer de aanpalende eigenaar met bouwwerken zou starten (een dergelijke inname van het perceel van de burens kan uiteraard enkel na uitdrukkelijke toestemming van de aanpalende buur — de werken mogen dan ook niet aangevat worden vooraleer deze uitdrukkelijke toestemming bekomen werd. Een afwerking met een metalen plaat is ruimtelijk niet gepast in deze historisch belangrijke omgeving. De afwerking van de gevel moet voorzien worden in grijze leien.

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed Limburg: (...)*

...

*Overwegende dat de voorgeschreven procedure van het openbaar onderzoek werd gevolgd; dat er één bezwaarschrift werd ingediend: (...)*

*Overwegende dat het college op 13 juli 2012 terzake heeft beraadslaagd en het bezwaarschrift ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard:*

1. Voor de opmerkingen met betrekking tot het monument verwijzen we naar het voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed terzake. Voor zover de bepalingen van het burgerlijk wetboek gerespecteerd worden, betreft het hier een appreciatiebevoegdheid van Onroerend Erfgoed en de vergunningverlenende overheid:
2. **De vergunningsaanvraag mag niet strijdig zijn met de bepalingen van het burgerlijk wetboek terzake. Gezien het akkoord ontbreekt van de aanpalende eigenaars kan hier enkel de strijdigheid met deze regelgeving vastgesteld worden en is de aanvraag als dusdanig niet vergunbaar;**
3. De opmerkingen met betrekking tot de onvolledigheid van het dossier zijn slechts ten dele gegrond:
  - gevelplan: toegevoegd.
  - inplanting wachtgevel: correcte opmeting ontbreekt
  - versteviging gemeenschappelijk muur: niet relevant in het kader van de vergunningsaanvraag.
4. De voorgestelde bebouwing valt weliswaar binnen het maximale gabariet van het BPA, evenwel is dit geen garantie op zich voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Er dient voldaan te worden aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek, hetgeen hier niet zo is. De opmerkingen in verband met het materiaalgebruik betreffen een appreciatiebevoegdheid en vormen geen hinder voor het verlenen van een

*stedenbouwkundige vergunning. De opmerkingen in verband met het parkeren: hier is een afwijkmogelijkheid voorzien middels advies bouwcommissie en goedkeuring van het schepencollege (zie advies dd. 19 juni 2012);*

- 5. De vergunningverlenende overheid kan samenwerking tussen eigenaars appreciëren, maar niet afdwingen. Het ontbreken van samenwerking is geen weigeringsgrond. Constructieve alternatieven, ruimtelijk goed uitgewerkt zijn uiteraard welkom.*

*Overwegende dat kan worden aangenomen dat de voorgestelde werkzaamheden geen significant schadelijke effecten veroorzaken aan het watersysteem;*

*...*

*Overwegende dat het voorstel dient herbekeken te worden omwille van het bezwaarschrift van de aanpalende eigenaars en in die zin niet vergunbaar is;*

***De uiterste beslissingsdatum is 17 september 2012.***

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.*

*Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

**ONGUNSTIG**, weigering van de stedenbouwkundige vergunning treffen.

*Bart Schops: gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar*

### **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 treft de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van twee bestaande handelspanden met bovenliggende vergaderzalen tot één handelspand met drie bovenliggende appartementen.*

#### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13-07-2012 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.*

*...*

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 28 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 oktober 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 8 november 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren de aanvraag gesitueerd is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;

...

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

Overwegende dat het voorliggende project beperkt is van omvang (het terrein is kleiner dan 3 are) en niet gesitueerd in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is;

dat uit de aanstiplijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijkt dat de aanvraag eraan voldoet; dat het rioleringsadvies van Infrac van 10 juli 2012 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het pand in voorliggende aanvraag beschermd is als monument bij ministerieel besluit van 10 juli 1997, en dit wegens zijn historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde als 19de eeuwse herenhuys in neo-classicistische stijl; dat het verplicht in te winnen advies van het agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 05 juli 2012 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het brandweeraadvies d.d. 31 maart 2012 de voorwaarden betreffende de brandbeveiliging en –voorkoming van de inrichting vermeldt;

Overwegende dat het ontwerp voorziet in circa 350 m<sup>2</sup> voor publiek toegankelijke oppervlakte; dat overeenkomstig artikel 2§2 punt 3° van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 02/09/09 en latere wijzigingen), onverminderd de toepassing van artikel 35, dit besluit niet van toepassing is op definitief beschermde monumenten;

Overwegende dat de checklist toegankelijkheid zoals gevoegd bij de aanvraag stelt dat de gelijkvloerse vloerplaat wordt verlaagd zodat de toegang van op het openbaar domein, voortaan kan gebeuren zonder de twee huidige tredes en dat de bovenliggende appartementen toegankelijk zijn via de lift (zonder interne trappen), met uitzondering van het appartement op verdieping 1, waar er gewerkt moet worden met 2 interne treden;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend; dat de bezwaren in hoofdzaak handelen over:

- de achtergevel (die van op de openbare weg thans duidelijk zichtbaar is) wordt volledig ingesloten door het optrekken van appartementen;
- het oprichten van appartementen aan de achtergevel verstoort het globale beeld en de harmonie van dit beschermd monument en brengt de privacy van de belendende percelen in het gedrang;
- de constructies die worden opgetrokken zijn strijdig met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en plegen een inbreuk op de privacy van de bewoners van de belendende panden;
- in het dossier ontbreken een dwarsdoorsnede, een gevelplan van de wachtgevel en een beschrijving van de wachtgevel (afwerking of bekleding);



- het concipiëren van een derde verdieping die boven de bestaande kroonlijst uitsteekt en het plat dak dat niet in overeenstemming is met de aanwezige daken in het straatbeeld. De ontworpen hoogten beneemt veel licht aan de 3 achterliggende appartementen (Grote Markt 19);
- de lichten die voorzien zijn in de achtergevel van de nieuwe uitbreiding zijn strijdig met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake licht en uitzicht;
- het materiaalgebruik in roodbruine baksteen wordt niet aanvaard. Er wordt een voorstel geformuleerd voor het gebruik van een siersteen in witte kleur;
- het ontbreken van parkeerplaatsen;
- dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaren ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard;

Overwegende dat voorliggende aanvraag betrekking heeft op een hoekgebouw (3 en halve bouwlaag onder schilddak) en een gelijkvloerse aanbouw langs het Minderbroedersplein;

dat het ontwerp voorziet in de afbraak van de gelijkvloerse aanbouw, een interne verbouwing van het beschermd hoekgebouw en een uitbreiding op het perceelsdeel langs het Minderbroedersplein; dat de bestaande vrijblijvende gevelwand verder wordt afgewerkt; dat het gelijkvloerse niveau ingericht wordt als handelsruimte met een nieuwe interne duplexverdieping; dat op de verdiepingen drie ruime appartementen worden ingericht, telkens 1 per verdieping; dat de huidige gewelfde kelder behouden wordt en onderverdeeld tot bergingen voor de appartementen;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de bepalingen van het geldend BPA/RUP:

- de kroonlijsthoogte kant Minderbroedersplein bedraagt 14,43 meter voor het beschermd hoofdgebouw en 13,34 meter voor het nieuwbouwwolume in plaats van de thematische kroonlijsthoogte 13,00 m;
- het dak van de nieuwe uitbreiding, kant Minderbroedersplein, bestaat uit een platte constructie in plaats van een zadeldak, met zowel voor- als achteraan, een dakhelling tussen 35° en 55°;
- de gelijkvloerse- en tussenverdieping worden bestemd als handelsruimte, waarbij het percentage van de nevenbestemmingen meer dan 50 % bedraagt en de oppervlakte meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt;

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

- artikel 148: de terrassen op de 1ste en 2de verdieping hebben een minimum breedte van 3,00 m doch beslaan net geen 10 % van de voorziene vloeroppervlakte;
- artikel 147: er dient per zelfstandige woning 1 autostandplaats alsook 1 fietsenstandplaats in het gebouw of direct aansluitend erbij in een bebouwbare zone te worden voorzien;
- dat het ontwerp geen aanduiding geeft van 3 autostandplaatsen;
- artikel 163: op het plan is er geen aanduiding van een te voorziene autostandplaatsen en fietsenstandplaatsen (1 per 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte handelsruimte);

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de in het omgevingsrapport vermelde afwijkingen gunstig geadviseerd heeft maar de aanvraag geweigerd heeft omdat de aanvraag strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek en het ontbreken van het akkoord van de aanpalende eigenaars;

*Overwegende dat artikel 4.4.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt: (...)*

*Overwegende dat stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.1.2. punt 13° gedefinieerd worden als: (...)*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag voldoet aan de 3 gestelde voorwaarden: dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaande, in hoofdzaak vergunde constructie; dat het hoofdgebouw dateert uit de 19 de eeuw; dat het pand definitief beschermd is als monument; dat de voorgestelde werken en bestemmingswijziging gunstig geadviseerd zijn door het beleidsveld onroerend erfgoed;*

*Overwegende dat er afgeweken kan worden van de geldende stedenbouwkundige voorschriften indien het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1 van VCRO);*

*Overwegende dat de voormalige horecazaak een functie had als brasserie; dat de voorgestelde handelsfunctie en 3 bijkomende woongelegenheden, gelet op het verstedelijkt gebied, geen overdreven bijkomende mobiliteitsimpact tot stand zullen brengen;*

*Overwegende dat het hoekpand gelegen is op een belangrijke zichtlocatie vanwege de ligging aan 2 pleinen, Grote Markt en Minderbroedersplein; dat de lage aanbouw en de onbebouwde percelen langs Minderbroedersplein de gevelwand onderbreken en een zicht creëren naar de achterbouwen van het binnengebied; dat vanuit ruimtelijk oogpunt het aangewezen is om het plein te begrenzen met een gesloten gevelwand zoals overigens in het BPA/RUP wordt vooropgesteld; dat voorliggend ontwerp in een gesloten bouwvorm voorziet; dat het nieuwbouwvolume zich naar de reeds bestaande bebouwing op het derde perceel links (nr. 1230M) van het bouwperceel richt; dat deze bebouwing een appartementsgebouw betreft met een wachtgevel op de perceelsgrens en bestaande uit 4 en halve bouwlaag onder zadeldak;*

*Overwegende dat het vervolledigen van het straatbeeld uiteraard een impact heeft op het binnengebied maar verantwoord is in de gegeven stedelijke context; dat de ontworpen bouwhoogte van 14.34 meter en 16.28 meter in verhouding staat tot de breedte van het Minderbroedersplein en ondergeschikt blijft aan het beschermde bouwvolume; dat de geplande nieuwbouw een sobere architectuur betreft met een in hoofdzaak glazen voorgevel die met zijn gelaagdheid aansluit op de ritmiek en geleding van het bestaande gebouw; dat op het gelijkvloers het nieuwe gevelvlak naar achter wordt geplaatst; dat op de verdiepingen de overgang gevormd wordt door de terrassen die ook gedeeltelijk doorlopen in het bestaande gebouw; dat het nieuwe gebouw onder de kroonlijst van het bestaande hoekgebouw aansluit; dat uit het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het voorgesteld ontwerp de erfgoedwaarde van het pand ondersteunt;*

*Overwegende dat inzake het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek het volgende is te stellen: dat stedenbouwkundige vergunningen verleend worden onder voorbehoud van de op het*

*onroerend goed betrokken burgerlijke rechten;  
dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek een gevelplan werd toegevoegd;*

*dat naar aanleiding van het beroep bij deputatie de aanvrager volgende gegevens heeft bijgebracht:*

- een correcte opmeting (inplanting wachtgevel);*
- aangepaste plannen (plan 3/4 en 4/4) wat betreft de scheidingsmuren en lichten en zichten;*
- dat detailtekeningen van de constructie van de scheidingsmuren zijn bijgebracht; dat de constructie volledig op het eigen terrein wordt geplaatst;*

*dat de lichten ( en niet zichten gezien er initieel opaal glas werd voorzien) in de achtergevel worden weggelaten;*

*dat de wachtgevel op de linker zijgevel afgewerkt wordt met zwarte leien in plaats van metalen wandprofielen;*

- dat de aanvrager akkoord gaat met het voorstel van de bezwaarindiener wat betreft de gevelafwerking; dat een afwerking in een siersteen (witte kleur) wordt aangebracht in plaats van de initieel voorziene rood-bruine baksteen;*
- dat de aanvrager stelt dat er drie garages in de omgeving van het pand beschikbaar zijn; twee garages gelegen aan de Stapelstraat 45 en één garage aan Luikerstraat 49;*
- dat verder er een optie genomen is op 3 garages in het complex residentie 'Klokkenpoort' gelegen op circa 140 meter van de bouwplaats;*

*Overwegende dat vermelde aanpassingen geen fundamentele wijzigingen betreffen; dat de aanpassingen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de bestemming, inplanting en bouwvolume van de gevraagde bouwwerken niet zijn gewijzigd;*

*dat de werken reeds duidelijk voorgesteld werden op de initieel ingediende plannen;*

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;*

*Overwegende dat het beroep voorwaardelijk wordt ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden dat :*

- het rioleringsadvies van Infrac d.d. 10/07/2012, het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 05/07/2012 en het brandweeradvies d.d. 31/03/2012 strikt worden nageleefd;*
- de achtergevel afgewerkt wordt met een siersteen (witte kleur) in plaats van bruin-rood genuanceerd metselwerk;*

*...*

*Gehoord het verslag van Walter Cremers, lid van het college;*

#### **BESLUIT**

*Artikel 1 Het door mevrouw Katia Bouve , Mezenlaan 9, 8420 De Haan , namens Est. Smets N.V. ingesteld beroep wordt voorwaardelijk ingewilligd.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verzoekende partijen, noch de verwerende of tussenkomen de partij brengen een attest van aanplakking bij. Uit het administratief dossier blijkt wel dat de verwerende partij de bestreden beslissing aan de tussenkomen de partij en aan het college van burgemeester en schepenen heeft betekend met een aangetekende brief van vrijdag 9 november 2012.

De in artikel 4.7.23, §4, tweede lid, VCRO bedoelde termijn van 10 dagen, waarbinnen de bouwheer tot aanplakking diende over te gaan, kon ten vroegste een aanvang nemen op maandag 12 november 2012.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep met een aangetekend schrijven van 24 december 2012, is dus tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift aan dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Zij zetten uiteen dat zij belang hebben aangezien ze over zakelijke rechten beschikken op percelen die onmiddellijk grenzen aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partijen zetten hieromtrent uiteen:

“ ...

*Pascal DUBOIS woont in de onmiddellijke nabijheid (Grote Markt 20) op twee huizen verwijderd van de panden waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Hij zal dus worden geconfronteerd met de nadelen en lasten als gevolg van de vergunning.*

*... Patrick DUBOIS is naakte eigenaar van het pand gelegen Grote Markt 19 te St.-Truiden (...) Patrick DUBOIS is ook voor ½ onverdeeld vruchtgebruiker van het betreffende perceel, samen met verzoeker Hugo DUBOIS (die ook voor ½ vruchtgebruiker is). Dit pand grenst onmiddellijk aan het pand waar de bestreden beslissing betrekking op heeft.*

*Eerste verzoekende partijen (Hugo DUBOIS en Inez CREEMERS) zijn samen in onverdeeldheid opstalhouder van het perceel gelegen aan het Minderbroedersplein z/n (parking ...) Patrick DUBOIS en ... Pascal DUBOIS zijn ieder voor ½ naakte eigenaar van dit betreffende perceel, dat aan de achterzijde onmiddellijk grenst aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.*

...”

2.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen onvoldoende aantonen dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt verder dat de derde verzoekende partij niet woonachtig is in de omgeving en zelfs geen hinder of nadelen uiteenzet in het onderdeel met betrekking tot de moeilijk te herstellen ernstig nadelen.

3.

Ook de tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen geen omschrijving van concrete hinder en nadelen uiteenzetten.

De tussenkomenende partij voegt hieraan toe dat niet duidelijk is waar de woningen van de verzoekende partijen zich situeren tegenover het bouwperceel.

4.

De verzoekende partijen beantwoorden in hun wederantwoordnota de exceptie niet.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partijen moeten wel het mogelijk bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Overeenkomstig artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit moeten de verzoekende partijen in hun verzoekschrift een omschrijving van hun belang opnemen en dus hun hinder en nadelen concreet omschrijven.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken aan te nemen, volstaat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het te verbouwen pand, op zich niet om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat de eerste, tweede en vierde verzoekende partij voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

De eerste en tweede verzoekende partij wonen beiden in de Minderbroederstraat 10 en wijzen in het verzoekschrift op de nabijheid van het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en eventuele zichthinder. Dit wordt bevestigd op de terechtzitting van 21 januari 2014.

De Raad weerhoudt het nadeel betreffende de mogelijke verstoring van hun uitzicht ingevolge de uitbreiding langs het Minderbroedersplein. Er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de eerste en tweede verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De derde verzoekende partij is (mede-)eigenaar/vruchtgebruiker van een aantal omliggende percelen, maar woont er niet zelf.

De derde verzoekende partij kan niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijkt aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het te verbouwen pand haar op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de derde verzoekende partij te vermoeden.

De derde verzoekende partij kan daarom niet worden beschouwd als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, zodat het door haar ingestelde beroep onontvankelijk is.

4.

De vierde verzoekende partij is bewoner van een pand gelegen “op twee huizen verwijderd” van het project. Onder het onderdeel met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voert zij aan dat haar privacy gestoord wordt, haar uitzicht vanuit het raam aan de achterzijde wordt belemmerd en de lichtinval wordt verminderd.

Deze mogelijke hinder kan beschouwd worden als voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De vierde verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO en beschikt tevens over de vereiste procesbevoegdheid.

5.

Waar verder in het arrest sprake is van de ‘verzoekende partijen’ wordt hieronder begrepen: de eerste, tweede en vierde verzoekende partij.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 §1 tweede lid VCRO, de schending van ‘*op straffe van nietigheid voorgeschreven substantiële vormen*’, de zorgvuldigheidsplicht, het rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat de tussenkommende partij bij haar administratief beroep volgende bijkomende stukken heeft toegevoegd:

- een nieuwe opmeting van de inplanting van de wachtgevel
- nieuwe plannen (3/4 en 4/4) met een gewijzigde situatie wat betreft de scheidingsmuren en lichten en zichten
- detailtekeningen van de constructie van de scheidingsmuren met wijzigingen van de situatie van de lichten
- bijkomende gegevens aangaande de wijze waarop aan de parkeerbehoefte zal worden voldaan.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de aanpassing van de plannen geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken aangezien het aspecten betreft die initieel het college van burgemeester en schepenen hadden aangezet om de vergunning te weigeren. Verder stellen de verzoekende partijen dat zij in het kader van het openbaar onderzoek geen kennis konden nemen van de aangepaste plannen en dus geen opmerkingen hebben kunnen formuleren.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij door een beperkte planaanpassing toe te staan een vergunning kan verlenen, die zonder deze planaanpassing niet vergunbaar zou geacht worden.

Volgens de verwerende partij hebben de doorgevoerde planaanpassingen in het licht van het voorwerp van de vergunningsaanvraag duidelijk betrekking op kennelijk bijkomstige zaken. De wijzigingen hebben slechts betrekking op de inplanting van de scheidsmuren, het weglaten van de initieel geplande 'lichten' aan de achtergevel en het gebruik van een ander materiaal voor de gevelbekleding. Bovendien gebeurden de planaanpassingen in het voordeel van de verzoekende partijen.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de mogelijkheid voor de deputatie om planwijzigingen op te leggen, werd ingegeven door de nood aan administratieve vereenvoudiging en flexibiliteit.

De tussenkomende partij zet uiteen dat de aanpassing van de plannen bijzonder beperkt is. In de plaats van een scheidingsmuur op de perceelsgrens, komt de scheidingsmuur volledig op het eigen terrein van het bouwperceel ('verschuiven met enkele centimeters') en de lichten ('opaal glas') in deze muur worden gesupprimeerd.

De tussenkomende partij stelt verder dat het middel van de verzoekende partijen niet afdoende is ontwikkeld aangezien het zich beperkt tot beweringen en theoretische beschouwingen.

4.

In haar wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe aan het eerste middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij werpt op dat het middel niet voldoende duidelijk is ontwikkeld.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO voorziet dat de Raad de bestreden vergunningsbeslissing vernietigt wanneer deze beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer deze in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker worden geschonden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen dient te ontwikkelen waarbij op duidelijke wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

De grief waarbij de verzoekende partijen louter de schending inroepen van '*op straffe van nietigheid voorgeschreven substantiële vormen*' is slechts ontvankelijk waar de verzoekende partijen in de toelichting bij hun middel uitdrukkelijk verwijzen naar het openbaar onderzoek als substantiële vormvereiste. Voor het overige is de ingeroepen schending van '*op straffe van nietigheid voorgeschreven substantiële vormen*' te algemeen en te onduidelijk aangezien niet verduidelijkt wordt welke andere substantiële vormen zij geschonden achten.

In het middel zetten de verzoekende partijen ook uiteen dat de verwerende partij ten onrechte zou gesteld hebben dat de planaanpassingen betrekking hebben op bijkomstige zaken. Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij hebben deze grief beschouwd als een schending van artikel 4.3.1, §1 tweede lid VCRO en het motiveringsbeginsel.

Het middel kan dan ook beschouwd worden als een ontvankelijk middel in de zin van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit.

De ingeroepen schendingen van het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel worden in het middel niet verder toegelicht. Deze middelonderdelen zijn niet ontvankelijk.

2.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat in het kader van de beroepsprocedure bijkomende stukken werden toegevoegd aan het aanvraagdossier en dat de plannen werden aangepast zodat de vergunning door de verwerende partij kon worden verleend, terwijl het precies aanpassingen waren die initieel het college van burgemeester en schepenen ertoe hadden aangezet het aangevraagde te weigeren.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat tijdens de administratieve beroepsprocedure - in reactie op de bezwaren van de verzoekende partijen - , en na kennisname van het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen bijkomende gegevens werden bijgebracht door de tussenkomende partij. De bestreden beslissing maakt hier ook melding van en houdt rekening met de bijgebrachte aangepaste plannen, hierbij verwijzende naar artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht of met de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. De mogelijkheid om de ter beoordeling voorgelegde plannen aan te passen, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.



In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken te suggereren, is een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen dus mogelijk om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De Raad stelt vast dat op de plannen, gevoegd bij het administratief beroep, de volgende aanpassingen werden gedaan (aangeduid in het rood):

- de inplanting van de achtergevel grenzend aan de percelen van de verzoekende partijen (de percelen met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummer 1228K en 1227L) en de wachtgevel (linkerzijgevel) wordt met een aantal centimeters verplaatst naar het eigen bouwperceel;
- in de achtergevel worden de lichten (verticale vensters in opaal glas) geschrapt;
- de wachtgevel (linkerzijgevel) wordt afgewerkt met leien 'in halfsteens verband', terwijl dit in de oorspronkelijke aanvraag nog metalen wandprofielen waren.

In haar administratief beroepschrift van 28 augustus 2012 licht de tussenkommende partij de planaanpassingen als volgt toe:

“ ...

*Bij gedetailleerde lezing van de weigering dd. 13 juli 2012 komt men tot de bevinding dat het CBS de aanvraag – formeel – heeft geweigerd, enkel en alleen omwille van de strijdigheid met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, en dit tengevolge van het bezwaar ingediend door de buur.*

...

*Hieromtrent kan het volgende worden medegedeeld:*

*a) In hoofddorde: artikel 4.2.33 VCRO*

...

*b) Ondergeschikt:*

...

*Verzoeker stelde hoe dan ook voor op het ontwerp (hetgeen slechts zeer beperkt afweek van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek) – zij het beperkt – aan te passen:*

...

- *gemene muren grenzend aan de percelen met kadastrale nummers 1227l en 1228k worden volledig op privaatief gedeelte opgetrokken, dit conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald artikel 659 Burgerlijk Wetboek hetwelk luidt als volgt ...*
- *de lichten (geen “zichten”: opaal glas), in de (thans) niet-gemene scheidingsmuur ten aanzien van het perceel 1228k worden gesupprimeerd.*

...”

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij de aangepaste plannen aanvaard en als bijkomende voorwaarde opgelegd dat de achtergevel afgewerkt wordt met een siersteen (witte kleur) in plaats van bruin-rood genuanceerd metselwerk (naast de voorwaarde dat het rioleringsadvies van Infrac, het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en het brandweeradvies strikt worden nageleefd).

De motieven in de bestreden beslissing luiden hieromtrent als volgt:

“ ...

*dat naar aanleiding van het beroep bij deputatie de aanvrager volgende gegevens heeft bijgebracht:*

- een correcte opmeting (inplanting wachtgevel);
- aangepaste plannen (plan 3/4 en 4/4) wat betreft de scheidingsmuren en lichten en zichten;  
dat detailtekeningen van de constructie van de scheidingsmuren zijn bijgebracht; dat de constructie volledig op het eigen terrein wordt geplaatst;

*dat de lichten (en niet zichten gezien er initieel opaal glas werd voorzien) in de achtergevel worden weggelaten;*

*dat de wachtgevel op de linker zijgevel afgewerkt wordt met zwarte leien in plaats van metalen wandprofielen;*

- *dat de aanvrager akkoord gaat met het voorstel van de bezwaarindiener wat betreft de gevelafwerking; dat een afwerking in een siersteen (witte kleur) wordt aangebracht in plaats van de initieel voorziene rood-bruine baksteen;*
- *dat de aanvrager stelt dat er drie garages in de omgeving van het pand beschikbaar zijn; twee garages gelegen aan de Stapelstraat 45 en één garage aan Luikerstraat 49; dat verder er een optie genomen is op 3 garages in het complex residentie 'Klokkenpoort' gelegen op circa 140 meter van de bouwplaats;*

*Overwegende dat vermelde aanpassingen geen fundamentele wijzigingen betreffen; dat de aanpassingen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de bestemming, inplanting en bouwvolume van de gevraagde bouwwerken niet zijn gewijzigd;*

*dat de werken reeds duidelijk voorgesteld werden op de initieel ingediende plannen;*

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;”*

#### 4.

##### 4.1

De verzoekende partijen laten na aan te geven hoe en in welke mate de verwerende partij artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO geschonden heeft. Ze beperken zich tot het stellen dat er tijdens de administratieve beroepsprocedure nieuwe plannen werden ingediend waarvan zij geen kennis hadden. Ze zetten echter niet uiteen hoe en op welke wijze het louter indienen van aangepaste plannen tijdens de beroepsprocedure het artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO schendt.

De mogelijkheid voor het vergunningverlenend bestuursorgaan om gebruik te maken van de toepassing van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, met name van de regeling om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken, behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

De verzoekende partijen beperken zich in hun uiteenzetting louter tot het beweren van het tegendeel van wat de verwerende partij overweegt. Ze beperken zich tot algemene, louter theoretische vaststellingen inzake de aanpassingen aan de plannen, maar tonen deze beweringen niet in concreto aan. Het feit dat het ontbreken van de aanpassingen weigeringsmotieven waren voor de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Ingevolge haar devolutieve werking beoordeelt de deputatie de aanvraag immers in volledigheid, zowel wat betreft de legaliteit als wat betreft de opportuniteit.

#### 4.2

De verzoekende partijen beklagen tevens dat zij over de aangepaste plannen geen opmerkingen hebben kunnen maken in het openbaar onderzoek.

De openbaarmaking van een vergunningsaanvraag door een openbaar onderzoek heeft tot doel, enerzijds, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen het aangevraagde de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen kenbaar te maken, en anderzijds, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek werden aangeschreven en op 3 juli 2012 een bezwaarschrift hebben ingediend (stuk 5.4.1 administratief dossier) waarin onder meer opmerkingen werden geformuleerd over de gevelbekleding en de lichten in de gevel, zoals voorzien in de initiële aanvraag.

De verzoekende partijen betwisten niet dat de planaanpassingen gebeurden om tegemoet te komen aan hun bezwaren en formuleren geen enkele inhoudelijke opmerking op deze planaanpassingen.

Zij stellen enkel dat er na de organisatie van het openbaar onderzoek aanpassingen werden voorgesteld die een essentiële wijziging aanbrachten aan de ingediende plannen en dat zij daarover, via een nieuw openbaar onderzoek, geen nieuwe bezwaren meer hebben kunnen indienen.

Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid blijkt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” moet worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: *“Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.”* (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 128).

Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partijen niet betwisten dat met de aanpassingen tegemoet is gekomen aan hun bezwaren die zij reeds hadden geuit. Zij tonen niet aan op welke wijze de voorgestelde, en door de verwerende partij aanvaarde planaanpassingen met opgelegde voorwaarde, niet voldoen aan hun bezwaren. De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan waarom de beoordeling door de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn te stellen dat het gaat om ‘kennelijk bijkomstige zaken’.

Het middel is ongegrond.

### **B. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

##### 1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de *‘formele en materiële zorgvuldigheidsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur’* en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat het pand, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, beschermd is als monument. Volgens de verzoekende partijen mocht in de bestreden beslissing niet louter verwezen worden naar het gunstig advies van Onroerend Erfgoed.

De verzoekende partijen stellen dat het advies van Onroerend Erfgoed *'strikt verbindend'* is, dat nergens blijkt dat de verwerende partij *'het advies onderschrijft'* en evenmin blijkt dat de *'deputatie heeft nagekeken of het advies aan alle formele vereisten voldoet'*.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het gunstig advies van Onroerend Erfgoed afdoende is gemotiveerd en dat zij dit advies heeft betrokken bij de besluitvorming en zich hierbij heeft aangesloten.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat niet werd *"nagekeken of het advies aan alle formele vereisten voldoet"*, is de verwerende partij van oordeel dat dit middelenonderdeel onontvankelijk is, bij gebrek aan voldoende precisering.

3.

De tussenkomende partij verwijst naar artikel 4.3.3 VCRO en stelt dat het gunstig advies van Onroerend Erfgoed wordt geciteerd in de bestreden beslissing, dat hieruit onder meer blijkt dat er overlegmomenten plaatshadden en dat het project de aanwezige erfgoedelementen van het gebouw respecteert.

De tussenkomende partij werpt verder op dat de verzoekende partijen geen enkele onwettigheid aantonen.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan, nu de aanvraag betrekking heeft op een beschermd monument, dat het advies van Onroerend Erfgoed een bindend advies is en dat de verwerende partij zich in haar motivering niet kon beperken tot een loutere verwijzing naar dit gunstig advies.

Er kan niet worden betwist dat, gelet op het als monument beschermd statuut van de woning, er overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO advies diende gevraagd te worden van het agentschap Ruimte en Erfgoed en dat dit advies de gevolgen heeft zoals beschreven in de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO.

Artikel 11, §4, vierde lid van het monumentendecreet is eveneens van toepassing:

*"Indien voor de werken betreffende beschermde monumenten of niet als monument beschermde constructies binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht een stedenbouwkundige vergunning vereist is, wordt de machtiging verleend in de stedenbouwkundige vergunning. Het advies van het agentschap aan het vergunningverlenende bestuursorgaan vermeldt in dat geval op bindende wijze of dat bestuursorgaan de machtiging al dan niet mag verlenen."*

Dit advies is een bindend advies voor de vergunningverlenende overheid, gelet op artikel 4.3.3 VCRO.

De verwerende partij is gebonden door een advies dat op basis van direct werkende normen bindende kracht heeft. Zij kan er zich, omwille van het bindend karakter ervan, ertoe beperken te stellen dat *“dit advies wordt bijgetreden”*.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan zich zo het standpunt en de motieven van het Agentschap Onroerend Erfgoed eigen maken.

Deze manier van “motiveren door verwijzing” is slechts regelmatig wanneer:

- de inhoud van het advies kenbaar is voor de bestuurde;
- het advies zelf afdoende gemotiveerd is;
- de inhoud van het advies wordt bijgetreden in de uiteindelijke beslissing;
- er geen tegenstrijdige adviezen zijn
- het advies waarnaar verwezen wordt voldoet aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht, namelijk dat het inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig is.

2.

In de bestreden beslissing wordt het gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed integraal geciteerd, zodat de verzoekende partijen de inhoud van dit stuk kenden.

In het gunstig advies overweegt Onroerend Erfgoed onder meer als volgt:

“ ...

*De plannen zijn meermaals (ter plaatse) besproken met onze dienst (zie ook nota van de architect). De voorgestelde verbouwingen respecteren op voldoende wijze de nog aanwezige erfgoedelementen van het gebouw. Wij hebben dan ook geen bezwaren tegen deze aanvraag. Wel vragen wij dat we tijdens de werf gecontacteerd worden betreffende de te behouden vloeropbouw van het voorste gedeelte (aan Marktzijde), het nieuw te plaatsen schrijnwerk (graag een detailtekening of proefraam ter goedkeuring), het herstel van het smeedijzer, het herschilderen van de gevel en het herstel van de kroonlijst.*

*De geplande nieuwbouw betreft een sobere architectuur, met een (vnl. glazen) voorgevel die met zijn gelaagdheid aansluit bij het bestaande gebouw en die qua volume ondergeschikt blijft aan het monument.*

#### **ADVIES**

*Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag gunstig advies uitgebracht.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag niet strijdig met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.*

*In art. 11 § 4. van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.*

*Dit advies is tevens de machtiging voor het uitvoeren van de aangevraagde werken aan het beschermd monument, onder voorwaarde dat tijdens de werf, in samenspraak met onze dienst, de concrete uitvoeringsdetails worden bepaald betreffende (voornamelijk) de te behouden vloeropbouw van het voorste gedeelte (aan Marktzijde), het nieuw te*

*plaatsen schrijnwerk (graag een detailtekening of proefraam ter goedkeuring), het herstel van het smeedijzer, het herschilderen van de gevel en het herstel van de kroonlijst.*

...

In dit advies wordt afdoende gemotiveerd waarom de erfgoedwaarde van het bestaande pand niet in het gedrang wordt gebracht, zodat het inhoudelijk zorgvuldig is, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan. De verzoekende partijen verduidelijken evenmin welke ‘formele vereisten’ niet zouden zijn gerespecteerd. Noch tonen de verzoekende partijen aan dat het advies op een onzorgvuldige wijze zou tot stand zijn gekomen.

De verwerende partij stelt daarenboven in de bestreden beslissing *“dat de ontworpen bouwhoogte van 14.34 meter en 16.28 meter in verhouding staat tot de breedte van het Minderbroedersplein en ondergeschikt blijft aan het beschermde bouwvolume; dat de geplande nieuwbouw een sobere architectuur betreft met een in hoofdzaak glazen voorgevel die met zijn gelaagdheid aansluit op de ritmiek en geleding van het bestaande gebouw; dat op het gelijkvloers het nieuwe gevelvlak naar achter wordt geplaatst; dat op de verdiepingen de overgang gevormd wordt door de terrassen die ook gedeeltelijk doorlopen in het bestaande gebouw; dat het nieuwe gebouw onder de kroonlijst van het bestaande hoekgebouw aansluit”*.

Verder stelt de verwerende partij dat uit het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 5 juli 2012 blijkt *“dat het voorgesteld ontwerp de erfgoedwaarde van het pand ondersteunt”*.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt derhalve duidelijk dat de verwerende partij de inhoud van het advies is bijgetreden.

Uit het administratief dossier blijkt niet dat er andersluidende adviezen zouden zijn, zodat aan alle voorwaarden voor motivering door verwijzing voldaan is.

Het middel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de formele en materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat zij, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, vijf bezwaren hadden geformuleerd. Volgens de verzoekende partijen werd niet over elke grief een standpunt ingenomen en zij menen dat al hun grieven in de beslissing betrokken hadden moeten worden.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij geen beoordeling heeft gemaakt van de ‘ritmiek aan de achterkant van het beschermde monument’. Volgens de verzoekende partijen is geen draagkrachtige afweging gemaakt van de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij verwijst naar de inhoud van de bestreden beslissing waarin de verschillende aspecten van het bezwaarschrift van de verzoekende partijen aan bod kwamen.

Verder benadrukt de verwerende partij dat de bestreden beslissing betrekking heeft op een perceel in de binnenstad van Sint-Truiden, zijnde een uiterst stedelijke omgeving en dat hinder uitgaande van bebouwing, inherent is aan dergelijke zone.

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan toe dat uit de motiveringsplicht niet volgt dat alle bezwaren 'punt per punt' moeten worden besproken.

Zij verwijst daarnaast per zogenaamd onbeantwoord bezwaar naar de bestreden beslissing en haalt de passus aan waaruit een antwoord op deze bezwaren blijkt.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen herhalen hun grieven, die zij eerder hadden geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek en menen dat hiermee onvoldoende rekening werd gehouden.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid, zowel naar legaliteit als naar opportuniteit. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. De motieven moeten in de beslissing formeel tot uiting worden gebracht.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij bovendien over een discretionaire bevoegdheid. Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren werden opgelijst en dat deze bij de beoordeling werden betrokken: er wordt uitdrukkelijk standpunt ingenomen met betrekking tot de lichten (tweede bezwaar) en tot de aanvullende plannen (derde bezwaar).

De verwerende partij betreft bovendien de overige bezwaren naar aanleiding van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en motiveert hierover het volgende:

“ ...

*Overwegende dat de voormalige horecazaak een functie had als brasserie; dat de voorgestelde handelsfunctie en 3 bijkomende woongelegenheden, gelet op het verstedelijkt gebied, geen overdreven bijkomende mobiliteitsimpact tot stand zullen brengen;*

*Overwegende dat het hoekpand gelegen is op een belangrijke zichtlocatie vanwege de ligging aan 2 pleinen, Grote Markt en Minderbroedersplein;*  
*dat de lage aanbouw en de onbebouwde percelen langs Minderbroedersplein de gevelwand onderbreken en een zicht creëren naar de achterbouwen van het binnengebied;*  
*dat vanuit ruimtelijk oogpunt het aangewezen is om het plein te begrenzen met een gesloten gevelwand zoals overigens in het BPA/RUP wordt vooropgesteld;*  
*dat voorliggend ontwerp in een gesloten bouwvorm voorziet;*  
*dat het nieuwbouwvolume zich naar de reeds bestaande bebouwing op het derde perceel links (nr. 1230M) van het bouwperceel richt; dat deze bebouwing een appartementsgebouw betreft met een wachtgevel op de perceelsgrens en bestaande uit 4 en halve bouwlaag onder zadeldak;*

*Overwegende dat het vervolledigen van het straatbeeld uiteraard een impact heeft op het binnengebied maar verantwoord is in de gegeven stedelijke context;*  
*dat de ontworpen bouwhoogte van 14.34 meter en 16.28 meter in verhouding staat tot de breedte van het Minderbroedersplein en ondergeschikt blijft aan het beschermde bouwvolume;*  
*dat de geplande nieuwbouw een sobere architectuur betreft met een in hoofdzaak glazen voorgevel die met zijn gelaagdheid aansluit op de ritmiek en geleding van het bestaande gebouw;*  
*dat op het gelijkvloers het nieuwe gevelvlak naar achter wordt geplaatst; dat op de verdiepingen de overgang gevormd wordt door de terrassen die ook gedeeltelijk doorlopen in het bestaande gebouw;*  
*dat het nieuwe gebouw onder de kroonlijst van het bestaande hoekgebouw aansluit;*  
*dat uit het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het voorgesteld ontwerp de erfgoedwaarde van het pand ondersteunt;*

*Overwegende dat inzake het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek het volgende is te stellen:*  
*dat stedenbouwkundige vergunningen verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten;*  
*dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek een gevelplan werd toegevoegd;*

*dat naar aanleiding van het beroep bij deputatie de aanvrager volgende gegevens heeft bijgebracht:*

...”

Uit de planaanpassingen en de opgelegde voorwaarden, zoals beoordeeld onder het eerste middel, blijkt dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft willen houden met de bezwaren van de verzoekende partijen.

Ook de architectuur, ritmiek en geleding van het gebouw komt in de bestreden beslissing en in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed aan bod.



De verzoekende partijen maken in hun betoog niet aannemelijk dat deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

Zoals de verwerende partij bovendien terecht aanhaalt, is het perceel gelegen in verstedelijkt gebied zodat de verzoekende partijen een grotere mate van tolerantie aan de dag moeten leggen ten aanzien van de hinder die uit een dergelijk gebied voortvloeit.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, worden in de bestreden beslissing de naburige panden wel bij de beoordeling betrokken. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het aangewezen acht om 'een gesloten gevelwand' te creëren langs het Minderbroedersplein om op die manier het zicht naar de achterbouwen van het binnengebied te beperken. Hieruit blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de gewenste beleidsmatige ontwikkelingen, die tevens zijn vooropgesteld in het bijzonder plan van aanleg en het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verwerende partij heeft de verenigbaarheid van de gevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening zorgvuldig onderzocht en beoordeeld. De bestreden beslissing is bovendien afdoende gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv EST. SMETS is ontvankelijk.
2. Het beroep van de derde verzoekende partij is onontvankelijk. De Raad legt de kosten van dit beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de derde verzoekende partij.
3. Het beroep van de eerste, de tweede en de vierde verzoekende partij is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de overige kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
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 terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van  
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS