RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 183.370 van 26 mei 2008
in de zaak A. 99.590/X-10.060.

In zake : de stad GENK,
die woonplaats kiest bij
advocaten M. BOES en W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. KNAEPS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Willekersmolenstraat 71/ 1 & 2.

tussenkomende partij :

de n.v. GROUP GL INTERNATIONAL,
gevestigd te 3530 HOUTHALEN-HELCHTEREN,
Centrum Zuid 3053.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de stad GENK op 19 januari 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 14 november 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende afgifte aan de n.v. GROUP GL INTERNATIONAL van de voorwaardelijke vergunning voor het oprichten van een winkelruimte en 6 appartementen aan de Stalenstraat 111 te Genk, kadastraal bekend sectie A, nr. 833/z3;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 14 juni 2001 ingediend door de n.v. GROUP GL INTERNATIONAL;

Gelet op de beschikking van 20 juni 2001 die de tussenkomst van de n.v. GROUP GL INTERNATIONAL toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 15 december 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 maart 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 april 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat W. MERTENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat V. SCHAELENBOURG, die loco advocaat B. KNAEPS verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat Ph. VAN WESEMAEL, die loco advocaten P. SCHIEPERS en G. SCHIEPERS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1 De tussenkomende partij dient op 20 mei 1999 (datum van het ontvangstbewijs) een bouwaanvraag in voor het oprichten van een winkelruimte en 6 appartementen op een perceel te Genk aan de Stalenstraat 111, kadastraal bekend sectie A, nr. 833/z3.

1.2. Het betrokken perceel is overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, gelegen in woongebied.

Overeenkomstig het algemeen plan van aanleg van de gemeente Genk, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 1 juli 1970, heeft het perceel de bestemming “residentiële zone met open en halfopen bebouwing”.

Het perceel is niet gelegen binnen het gebied waarvoor een door de Koning - thans de Vlaamse Regering - goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.3. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

1.4. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk geeft op 7 juli 1999 een ongunstig advies over de aanvraag omwille van volgende redenen:

> “- gelet op het ongunstig advies van de dienst leefmilieu;
> - gelet op de structuurplanning Waterschei en Oud-Waterschei, opgesteld Groep Swartenbroeckx N.V. te Hasselt in opdracht van het gemeentebestuur dd. 21.05.1992. Hierin wordt een model ontwikkeld dat ervoor moet zorgen dat de in het verleden ontstane knelpunten zoals verbrokkeling en functieconflicten naar de toekomst toe voorkomen kunnen worden. Verdere ontwikkeling van de Stalenstraat zou zich moeten situeren ten noorden van de Heppenzeelstraat om zo de concentratie van het handelsgebeuren te versterken.
> - gelet op het Strategisch Commercieel Plan, goedgekeurd door de gemeenteraad op 17.10.1996. Ook in dit plan staat de concentratie van het handelsgebeuren tussen de Watergrasstraat en de Herinneringstraat centraal. Op deze wijze ontstaat er een versterking van de omgeving van het bestaande grootwarenhuis, die een belangrijke trekkersrol vervult voor de winkelstraat.
> - gelet op de commerciële doorlichting opgesteld door bedrijfsadviseur Marc Voets, in opdracht van het gemeentebestuur dd. 14.09.1998. Ook in deze studie staat concentratie en variatie (aanbod producten) centraal.
> - afgezien van bovenvermelde opmerkingen kan er geen gunstig advies verleend worden aangezien de toegang tot de winkelruimte zich aan de zijgevel bevindt en er zo een gesloten voorgevel op het gelijkvloers ontstaat.
> - de inplanting van de bij te bouwen garages zorgt voor een versnippering van het perceel .Ze zijn tevens niet functioneel ingeplant voor de gebruikers. Afstand tussen de garages en de inkom van de appartementen is te groot.
> - het aanbrengen van keermuurtjes op de perceelsgrenzen dient vermeden te worden. Niveauverschillen t.o.v. het oorspronkelijke maaiveld dienen opgelost te worden in de groenzones op het eigen perceel.
> Deze bouwaanvraag werd, gelet op de oppervlakte, openbaar gemaakt en aangeplakt op de gebruikelijke plaatsen zoals voorgeschreven door de wet. Er werden geen bezwaarschriften ingediend waarover het schepencollege bijgevolg ook niet dient te beraadslagen.
> Er dient een proces-verbaal opgesteld te worden voor de garageboxen in plaatstaal die zonder vergunning achteraan op het perceel werden opgericht.
> Er kan voor deze locatie enkel gunstig advies verleend worden voor woongelegenheden eventueel gecombineerd met diensten of kantoorfunctie”.

1.5. De gemachtigde ambtenaar brengt op 10 augustus 1999 een ongunstig advies uit. De algemene conclusie van het overwegende gedeelte van dit advies luidt als volgt:

> "De goede ordening van de plaats wordt in het gedrang gebracht.
> Het ontwerp is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.
> Versnippering van het handelsapparaat dient te worden tegengegaan.
> Er wordt bij de inplanting geen rekening gehouden met de bouwmogelijkheden op het aangrenzende terrein.
> Er wordt een onvoldoende harmonisch evenwicht met de aangrenzende bebouwing verkregen".

1.6. Op grond van dit ongunstig advies weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk de vergunning op 25 augustus 1999.

1.7. De tussenkomende partij stelt tegen deze weigeringsbeslissing beroep in bij de bestendige deputatie van de provincie Limburg.

Dit beroep wordt verworpen door de beslissing van de bestendige deputatie van 15 maart 2000.

1.8. De tussenkomende partij stelt tegen deze weigeringsbeslissing beroep in bij de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media. Dit beroep wordt voorwaardelijk ingewilligd door het besluit van 14 november 2000. De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend "onder de voorwaarde dat de op bijgaande inplantingsplan voorgestelde groenaanplantingen gerealiseerd worden het eerstvolgend plantseizoen na de afwerking van de ruwbouw. De gevraagde oprichting van zes garageboxen wordt geweigerd. Ook voor de als 'bestaande garageboxen' aangeduide constructie in bruin plaatstaal wordt geen bouwtoelating gegeven".

2. <u>Ten gronde</u>

2.1.1. De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van de artikelen 41 en 162 van de Grondwet, van het beginsel van de gemeentelijke autonomie, van de artikelen 43, 52 en 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en van artikel 106 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Zij betoogt dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent op grond van andere plannen dan de plannen die aan de gemeente werden voorgelegd. Dat op het aangepaste inplantingsplan slechts 50 in

plaats van de oorspronkelijk voorziene 70 parkeerplaatsen voorkwamen, een verschuiving van de toegang verder weg van de rechter zijdelingse erfscheiding, alsook een aanpassing van de beplanting, komt volgens de verzoekende partij neer op een substantiële wijziging van deze plannen, mede gelet op de gewijzigde weerslag op de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling. Ook de uitsluiting van de bestaande en de nieuw op te richten garageboxen van de bouwaanvraag houdt volgens haar een substantiële wijziging in van de plannen.

2.1.2. De verwerende partij antwoordt dat de hogere overheid als beroepsinstantie over dezelfde inhoudelijke bevoegdheden beschikt als het college van burgemeester en schepenen en dat zij andere voorwaarden kan opleggen, zolang geen essentiële wijzigingen worden aangenomen. Geen enkele van de aangehaalde wijzigingen betreffen de essentie van de bouwaanvraag. Voor wat betreft de bestaande en de nieuw op te richten garageboxen zou hoe dan ook geen vergunning worden verleend en is het dan ook begrijpelijk dat de aanvrager niet langer aandrong, zonder dat de plannen op dit punt evenwel formeel werden gewijzigd.

2.1.3. De tussenkomende partij betoogt dat er slechts sprake is van detailwijzigingen die het totaalconcept niet raken en die bijgevolg niet als een essentiële wijziging van het inplantingsplan kunnen worden beschouwd. Ook in het licht van de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling is het effect van twintig geschrapte parkeerplaatsen te verwaarlozen. De plannen werden niet gewijzigd voor wat betreft de bestaande en de nieuw op te richten garageboxen, die door de minister overigens in hun geheel werden geweigerd.

2.2.1. Overeenkomstig artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, beslist het college van burgemeester en schepenen over de vergunningsaanvraag. De bestendige deputatie en de Vlaamse regering kunnen als beroepsinstanties enkel kennis nemen van de vergunningsaanvraag in de mate dat het college van burgemeester en schepenen zich er over heeft uitgesproken.

Het beroep dat door de aanvrager kan worden ingesteld bij de bestendige deputatie en bij de Vlaamse regering, kan enkel betrekking hebben op de vergunningsaanvraag zoals die werd voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen, zoals ook kan worden afgeleid uit artikel 53, § 3, tweede lid van het voormelde decreet. Buiten het in artikel 52, § 1 van hetzelfde decreet bedoelde geval waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimd

heeft zich binnen de in deze bepaling gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken, kan geen andere overheid over de vergunningsaanvraag beschikken zonder dat het college er eerst uitspraak over gedaan heeft.

Uit het voorgaande volgt dat, wanneer essentiële wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde bouwplannen worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld overeenkomstig artikel 53 van het voormelde decreet, de bestendige deputatie, noch de Vlaamse regering zich over de aldus gewijzigde plannen kunnen uitspreken zonder deze decretale bepaling te schenden.

2.2.2. In de motivering van het bestreden besluit wordt vermeld dat “in hoger beroep de particulier een aangepast inplantingsplan heeft bijgebracht, met in plaats van de oorspronkelijk geopteerde 70, nu nog 50 parkeerplaatsen; dat hierbij een concreet beplantingsplan is bijgevoegd met verschuiving van de toegang verder weg van de rechter zijdelingse erfscheiding”.

Met dat aangepaste inplantingsplan wordt verwezen naar een plan “ontwerp groengordel”, gedateerd “Aug. 2000”, waarop 50 parkeerplaatsen voorkomen, een uitgebreidere beplanting op de plaatsen waar aanvankelijk parkeerplaatsen waren ingetekend en naast de keermuur op de rechter zijdelingse erfscheiding, alsook een verschuiving van de inrit/uitrit verder weg van de rechter zijdelingse erfscheiding. Deze wijzigingen in vergelijking met de oorspronkelijke plannen, gedateerd 20 april 1999, waarover het college van burgemeester en schepenen zich had uitgesproken, moeten op zich worden beoordeeld en niet, zoals de tussenkomende partij voorhoudt, “het totaal concept als dusdanig”. Dat die wijzigingen, zoals de verwerende partij stelt, “ingegeven (zijn) om redenen van goede ruimtelijke ordening, te weten dat op deze wijze kan worden voorzien in meer groenruimte”, is in dezen niet relevant, nu de stedenbouwkundige beoordeling van deze wijzigingen enkel mogelijk is in de mate dat de Vlaamse regering bevoegd is om er kennis van te nemen.

De aangebrachte wijzigingen zijn van die aard dat het uitzicht en de benutting van de parkeerplaatsen, de inrit/uitrit en de beplantingen ingrijpend wordt gewijzigd, zodat ze wel degelijk als “essentiële wijzigingen” moeten worden beschouwd.

2.2.3. Uit wat voorafgaat blijkt dat de plannen in de loop van de beroepsprocedure werden gewijzigd voor wat betreft de onderdelen die worden

vermeld in punt 2.2.2. Deze wijzigingen zijn bovendien essentieel in de mate dat zij een noodzakelijke voorwaarde vormen om de gevraagde vergunning te verlenen.

Het middel is in zover gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 14 november 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende afgifte aan de n.v. GROUP GL INTERNATIONAL van de voorwaardelijke vergunning voor het oprichten van een winkelruimte en 6 appartementen aan de Stalenstraat 111 te Genk, kadastraal bekend sectie A, nr. 833/z3.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 123.95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zesentwintig mei 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**