

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0186 van 16 december 2014
in de zaak 1314/0786/SA/3/0727

In zake:

1. de heer **Frans HOREMANS**
2. mevrouw **Anna Maria BUSSELEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VANMUYSEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 79
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 3 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 16 januari 2014 ingewilligd.

Evenwel verleent de deputatie aan de nv Immo HAKER, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de afbraak, nieuwbouw en renovatie met 5 appartementen, 4 handelsruimten, Cambrinus en ondergrondse parkeergarage.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Dorpsstraat 13-15-25 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummers 133e, 1334b2 en 1335g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 november 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANMUYSEN die verschijnt voor de verzoekende partijen en de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende 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. FEITEN

Op 6 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak, nieuwbouw en renovatie met 5 appartementen, 4 handelsruimten, Cambrinus en ondergrondse parkeergarage”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied en in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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

Op de aanvraag is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit van 11 augustus 2011 van kracht.

Het pand, gelegen te 3500 Hasselt, Dorpsstraat 13, is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed ‘Bouwen door de eeuwen heen’.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 november 2013 tot en met 17 december 2013, worden vijf bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Hasselt brengt op 11 oktober 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 18 oktober 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De vzw Toegankelijkheidsbureau brengt op 30 oktober 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 6 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 14 januari 2014 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 16 januari 2014 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester de bezwaren als volgt behandelt:

I.v.m. het bouwvolume:

- Het ontwerp wijkt inderdaad af van de verordening woonkwaliteit. Overwegende dat een project kan afwijken van deze verordening indien het project ruimtelijk verantwoord is en zich harmonieus inpast in de bestaande ruimtelijke context. Overwegende dat voorliggend ontwerp gelegen is binnen een stedelijke context, overwegende dat een afwijkingsprocedure werd gevolgd, dat voorliggend bouwvolume harmonieus aansluit met de gebouwen in de directe omgeving. Overwegende dat de inplanting van de liftkoker en trappenpartij nagenoeg geen schaduwwerking geeft naar de omliggende woningen, dat in een stedelijke context het gelijkvloers dikwijls wordt dichtgebouwd ten behoeve van handelsoppervlakte, dat dit gecompenseerd wordt met ruime terrassen aan de straatzijde en een groendak.

I.v.m. geluidsoverlast:

Overwegende dat de ingang van de café aan de zijde Van Veldeke behouden blijft, voorliggend ontwerp wijzigt niets aan het pand van de Cambrinus, waardoor er geen bijkomende geluidsoverlast zal ontstaan in het binnengebied. Overwegende dat de terrassen allemaal aan de straatzijde gelegen zijn, dat hierdoor ook geen overlast kan ontstaan naar de overliggende panden van het bouwblok.

I.v.m. afbraak van de gebouwen:

Overwegende dat het gowhuis behouden blijft. Overwegende dat de overige gebouwen geen architecturale meerwaarde geeft aan de omgeving. Dat de cel onroerend erfgoed een gunstig advies uitbracht.

I.v.m. de inrit van de garage:

De inrit van de garage is aanvaardbaar gezien also het verkeer via de Minderbroederstraat/Dorpstraat de garage kan bereiken. De stoep aan de overkant ter hoogte van de garage kan desgevallend aangepast te worden indien het in- en uitrijden van de auto's niet mogelijk is. De kosten hiervoor zijn ten laste van de aanvrager.

I.v.m. de procedure

De procedure is correct verlopen. Er is een openbaar onderzoek gehouden volgens de bepalingen van de CODEX.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ingediende ontwerp is moeilijk inpasbaar in de ruimtelijke context. Het voorgestelde ontwerp voorziet in de plaatsing van een liftkoker en trappenpartij in het binnengebied. De bouwdiepte is hinderlijk qua zichten en lichten ten opzichte van de omliggende bebouwing van het bouwblok.

De voorgestelde passage eindigt in een patio. Deze patio geeft geen architecturale of stedenbouwkundige meerwaarde aan het project daar er geen link is met het café. Bovendien heeft de patio geen groenvoorziening zodat de beleevingswaarde eerder minimaal is.

In de Dorpsstraat is de toegang tot de ondergrondse parkeergarage te smal. Auto's kunnen hier niet draaien. Er zullen derhalve aanpassingen aan het openbaar domein nodig zijn. Dit dient te gebeuren in overleg met het stadsbestuur.

Het project wijkt op verschillende vlakken af van de verordening woonkwaliteit. De

voorgestelde bouwhoogte is stedenbouwkundig verantwoordbaar gelet op de bebouwing in de Dr. Willemsstraat en de Dorpsstraat. De bouwdiepte daarentegen kan, vanuit de stedenbouwkundige context, niet gemotiveerd worden.

De bijgevoegde motivatienota opgesteld door de ontwerper wordt dan ook niet bijgetreden.

Standpunt van het schepencollege

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de ingediende bezwaren voldoende weerlegd werden en het project derhalve wel bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Een afwijking van de verordening woonkwaliteit is verantwoord gezien:

- Het bouwvolume aansluiting zoekt met de omliggende gebouwen in de Dr. Willemsstraat, met de panden aan het Van Veldekeplein en met de overzijde van de Dorpsstraat.
- Het voorliggend bouwvolume in het binnengebied, zijnde de trappenpartij en de liftkoker, aanvaardbaar is daar er voldoende afstand gehouden wordt ten opzichte van de hoofdgebouwen van het bouwblok en gezien dit nagenoeg geen schaduwwerking geeft.
- De liftkoker en de trappenpartij in een volgende fase gebruikt kunnen worden voor de opwaardering van het gebouw van de “Cambrinus”, ook eigendom van de aanvrager.

Het college is van oordeel dat het project een meerwaarde betekent voor het stadscentrum, gezien:

- Het bestaande gowwhuis behouden blijft.
- De bestaande minderwaardige gebouwen afgebroken worden.
- Het nieuwbouwproject in baksteenarchitectuur uitgewerkt is en alzo harmonieus aansluit met de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- Het pand 5 zeer ruime appartementen bevat met op het gelijkvloers een aantal handelsruimten.
- Het project eveneens een ondergrondse parkeergarage omvat die naast 11 parkeerplaatsen ook een ruime fietsenstalling en voldoende bergruimte voorziet.

Het college treedt de motivatienota, opgesteld door de ontwerper, bij.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 31 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 mei 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Voorliggend ontwerp houdt onvoldoende rekening met de bebouwing op de belendende percelen.

Dit geldt vooral voor het dwarsvolume en de aansluiting op het pand nr. 21.

De nieuwbouw sluit langs de rechter zijde aan op het voormalig Gouwhuis (pand nr.13) en langs de linker zijde op het pand nr.21.

De stedenbouwkundige verordening ‘woonkwaliteit’ bepaalt onder 01.04.01 de zone waarbinnen de kroonlijst en de noklijn van het hoofdvolume moet liggen.

De kroonlijsthoogte van het pand nr.13 en het pand nr. 21 situeren zich respectievelijk op niv. 8.12 en niv. 10.40.

De nokhoogte bevindt zich op niv.11.80 voor het pand nr. 13 en op niv. 13.17 voor het pand nr. 21.

Het ontwerp voorziet in een verspringing van kroonlijst- en nokhoogte binnen het project. De hoogten verlagen richting belendende panden. Het middengedeelte (kroonlijst en nok) en de aansluiting op het pand nr. 21 (nok) wijken af van de voorschriften.

De meerhoogte van het middengedeelte is niet storend in het straatbeeld. Het middengedeelte situeert zich voornamelijk aan de zijde van Dokter Willemstraat.

De aansluiting op het pand nr. 21 is wel storend.

Naast het pand nr. 21 wordt een kleine oppervlakte met een plat dak afgewerkt gezien het dakvolume met een nokhoogte van 14.75 niet harmonisch zou aansluiten op het dakvolume van het pand nr. 21.

Het hoger dakvolume van de nieuwbouw onder een hoek van circa 50° t.a.v. het dakvolume van pand nr. 21 zal een vreemd element vormen in het straatbeeld.

Ook in het binnengebied sluit de nieuwbouw niet harmonisch aan op het belendende pand.

Het hoofdvolume van het pand nr.21 heeft slechts een bouwdiepte van circa 8.40 meter en de private buitenruimte situeert zich op het plat dak van het gelijkvloers (niv.3.60).

De voorgestelde trapvormige aansluiting onder een hoek van 45° zorgt voor een te dichte inplanting van het hoofdvolume ten aanzien van de private buitenruimte. De achtergevel met een kroonlijshoogte van meer dan 10 meter bevindt zich slechts op een maximale afstand van 1.30 meter van de zijdelingse perceelsgrens van de buur.

Een ander storend element in het ontwerp is het dwarsvolume in het binnengebied.

Het dwarsvolume voldoet niet aan de voorschriften van artikel 01.03.01 van de verordening 'woonkwaliteit'.

De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 17 meter vanaf de bouwlijn i.p.v. maximum 10 meter.

De afwijkende bouwdiepte voldoet ook niet aan de afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen onder 'uitbreidbaarheid'.

Het dwarsvolume is te volumineus.

Op een bouwdiepte van 17 meter wordt een bouwvolume met 4 bouwlagen voorzien.

Een dergelijke bouwhoogte (circa niv. 13 meter) komt niet voor in het binnengebied.

De dwarse snede GH doorheen het pand nr.13 en met een loodrecht zicht op de nieuwbouwvolumes geeft duidelijk de schaalvergroting aan ten aanzien van de bestaande aangrenzende bebouwing.

De diepe indringing van het hoge dwarsvolume in het binnengebied tast tevens de leef- en woonkwaliteit van de omliggende bewoners aan. Vooral in het noord-oostelijk gedeelte van het bouwblok situeren zich voornamelijk kleine woonpanden op kleine percelen.

Het volume van de trappenhal/lift zal niet alleen licht- en zichthinder veroorzaken maar zorgt er ook voor dat het publieke domein wordt doorgetrokken tot in het binnengebied.

De voorgestelde passage met patio tot aan de trappenhal/lift wil vooral een praktische oplossing bieden voor de ontsluiting van het project.

De passage dient voornamelijk als ontsluiting van de meergezinswoning en het pand nr.25. De bijkomende ontsluiting van het pand nr. 25 is volgens de beschrijvende nota van de aanvraag vooral bedoeld voor de café-uitbater en voor mindervaliden zodat zij zich ook naar de vergaderruimten op de verdieping kunnen begeven.

Verder vermeldt de beschrijvende nota:

'Op verzoek van de Stad Hasselt zal in de toekomst een doorgang gerealiseerd worden vanaf de Dorpsstraat via de nieuwe Passage, via het pand Cambrinus (naast het pand Dorpsstraat 27) naar het Van Veldekeplein en de Groene Boulevard. Deze werken maken momenteel geen deel uit van deze aanvraag.'

Uit voorgaande bespreking betreffende de impact van het dwarsvolume op het binnengebied blijkt duidelijk dat de voorgestelde ontsluiting van het project geen

meerwaarde biedt voor het binnengebied.

Bijkomende opmerkingen:

Inrit garage:

De Dorpsstraat is aangelegd als éénrichtingsstraat.

De garage-inrit is bereikbaar via de weg langs het Van Veldekeplein. Het uitrijden moet langsheen het pleintje.

De garagepoort bevindt zich op de rooilijn, vlak naast de hoek en net voor de bocht.

Bij het uitrijden is er geen onmiddellijk zicht op het openbaar domein.

Er zal een wezenlijk gevaar zijn voor de zwakke gebruikers (vooral voor de voetgangers en fietsers die van links komen).

Geluidshinder:

De bezwaren van de beroepers handelen tevens over mogelijke geluidshinder vanwege de café-uitbating van Cambrinus.

Geluidshinder is voornamelijk een aspect van de milieuwetgeving en gemeentelijk politiereglement.

Een café-uitbating valt in principe onder de bepalingen van de niet-ingedeelde inrichtingen.

Sowieso dient het KB van 24 februari 1977: 'Houdende vaststelling van geluidsnormen in openbare en private instellingen' gerespecteerd te worden.

Het beperken van geluidshinder naar de omgeving en meer specifiek het binnengebied kan opgevangen worden d.m.v. bouwtechnische ingrepen (isolatie,...) maar ook door bijvoorbeeld de creatie van terrassen en/of toegangen vanuit het café tot het binnengebied af te raden.

Dit is zeker het geval voor voorliggende locatie. Het binnengebied is te ontwikkelen als zone voor koeren en hovingen gezien de omliggende bewoning.

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep in te willigen.

De vergunning kan niet worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 27 mei 2014 beslist de verwerende partij op 3 juli 2014 om het beroep in te willigen doch tevens een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat voorliggende aanvraag een invulproject is binnen een gesloten bouwblok met 4 straatgevelwanden;

dat de bouwblok rondom begrensd wordt door de Dorpsstraat;

dat de Dorpsstraat in oostelijke richting loopt tot aan de Minderbroedersstraat, waar ze een hoek vormt om in zuidelijke richting verder te lopen tot aan Dokter Willemsstraat (verbreding van het openbaar domein); dat in het verlengde van Dokter Willemsstraat de Dorpsstraat verder loopt langsheen het Van Veldekeplein;

Overwegende dat de bebouwing langs de noord-westelijke en noord-oostelijke zijde van de Dorpsstraat hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door een aaneenschakeling van individuele panden; dat de straatwand hierdoor een verticale geleding heeft;

dat de rijbebouwing hoofdzakelijk bestaat uit 2 tot maximum 3 bouwlagen onder zadeldak;

dat de te behouden panden nr. 13 en 15 hiervan deel uitmaken;

dat het te slopen pand nr. 25 een voormalige garage betreft met een meer semi-

industriële architectuurtaal; dat het pand bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen onder plat dak;

Overwegende dat de bebouwing langs Dokter Willemsstraat, direct aansluitend op Dorpsstraat, een ander karakter heeft gezien de kantoorgebouwen (stads- en politiediensten, politierechtbank,...), de gesloten muurwand van het gouvernementsgebouw met parkachtige tuin,...;

dat de hoekbebouwing van het Van Veldekeplein en de Groene Boulevard tevens van een andere schaalorde is (6 bouwlagen onder plat dak);

Overwegende dat uit voorgaande beschrijving duidelijk blijkt dat het voorliggend project deel uitmaakt van de kleinschalige bebouwing langs de Dorpsstraat;

dat het een inbreidingsproject betreft dat maximaal moet aansluiten op de pandsgewijze bebouwing op de aanpalende percelen;

Overwegende dat dit betekent dat het project binnen de te realiseren inbreiding geen signaalfunctie moet hebben;

dat een plaatselijke verhoging van het bouwvolume of een accent wel mogelijk is ter hoogte van het pleintje aan Dokter Willemstraat;

dat het karakter van het binnengebied verschilt van deze van de voorgevellijn; dat in het binnengebied de bouwhoogten van de constructies lager zijn dan aan de straatzijde;

Overwegende dat voorliggend ontwerp onvoldoende rekening houdt met de bebouwing op de belendende percelen;

dat dit geldt voor het dwarsvolume en de aansluiting op het pand nr. 21;

dat de nieuwbouw langs de rechter zijde aansluit op het voormalig Gouwhuis (pand nr. 13) en langs de linker zijde op het pand nr. 21;

dat de stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit' onder 01.04.01 de zone bepaalt waarbinnen de kroonlijst en de noklijn van het hoofdvolume moet liggen;

dat de kroonlijsthoogte van het pand nr. 13 en het pand nr. 21 zich situeren respectievelijk op niveau 8.12 en niveau 10.40;

dat de nokhoogte zich op niveau 11.80 bevindt voor het pand nr. 13 en op niveau 13.17 voor het pand nr. 21;

Overwegende dat het ontwerp voorziet in een verspringing van kroonlijst- en nokhoogte binnen het project; dat de hoogten richting belendende panden verlagen; dat het middengedeelte (kroonlijst- en nokhoogte) en de aansluiting op het pand nr. 21 (nokhoogte) afwijken van de voorschriften;

dat de meerhoogte van het middengedeelte niet storend is in het straatbeeld; dat het middengedeelte zich voornamelijk situeert aan de zijde van Dokter Willemstraat; dat de voorgestelde hoogten in verhouding staan tot de verbreding van het openbaar domein en de hogere bebouwing langs Dokter Willemstraat;

Overwegende dat de aansluiting op het pand nr. 21 wel storend is;

dat het hoger dakvolume van de nieuwbouw onder een hoek van circa 50° ingeplant wordt ten aanzien van het dakvolume van pand nr. 21; dat de verhoging een vreemd element zal vormen in het straatbeeld;

dat ook in het binnengebied de nieuwbouw niet harmonisch aansluit op het belendende pand;

dat het hoofdvolume van het pand nr. 21 slechts een bouwdiepte heeft van circa 8.40 meter en de private buitenruimte situeert zich op het plat dak van het gelijkvloers (niveau 3.60);

dat de voorgestelde trapvormige aansluiting onder een hoek van 45° voor een te dichte

inplanting zorgt van het hoofdvolume ten aanzien van de private buitenruimte; dat de achtergevel met een kroonlijshoogte van meer dan 10 meter zich slechts op een maximale afstand van 1.30 meter bevindt van de zijdelingse perceelsgrens van de buur;

Overwegende dat het dwarsvolume in het binnengebied een ander storend element in het ontwerp vormt;

dat de bestaande vergunde bouwdiepte van 13.60 meter vergroot wordt tot 17 meter;

dat het dwarsvolume niet voldoet aan de voorschriften van artikel 01.03.01 van de verordening 'woonkwaliteit';

dat de afwijkende bouwdiepte ook niet voldoet aan de afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen onder 'uitbreidbaarheid';

dat het dwarsvolume te volumineus is;

dat op de voorgestelde bouwdiepte van 17 meter een bouwvolume met 4 bouwlagen voorzien wordt; dat een dergelijke bouwhoogte (circa niveau 13 meter) niet voorkomt in het binnengebied;

dat de dwarse snede GH doorheen het pand nr.13 en met een loodrecht zicht op de nieuwbouwvolumes duidelijk de schaalvergroting aangeeft ten aanzien van de bestaande aangrenzende bebouwing;

dat de diepe indringing van het hoge dwarsvolume in het binnengebied tevens de leef- en woonkwaliteit van de omliggende bewoners aantast; dat vooral in het noord-oostelijk gedeelte van het bouwblok zich voornamelijk kleinschalige woonpanden op kleine percelen situeren;

Overwegende dat de voorgestelde passage met patio tot aan de trappenhal/lift vooral een praktische oplossing wil bieden voor de ontsluiting van het project;

dat de passage voornamelijk dient als ontsluiting van de meergezinswoning en het pand nr.25; dat de bijkomende ontsluiting van het pand nr. 25 volgens de beschrijvende nota van de aanvraag vooral bedoeld is voor de café-uitbater en voor mindervaliden zodat zij zich ook naar de vergaderruimten op de verdieping kunnen begeven;

dat verder de beschrijvende nota vermeldt: 'Op verzoek van de Stad Hasselt zal in de toekomst een doorgang gerealiseerd worden vanaf de Dorpsstraat via de nieuwe Passage, via het pand Cambrinus (naast het pand Dorpsstraat 27) naar het Van Veldekeplein en de Groene Boulevard. Deze werken maken momenteel geen deel uit van deze aanvraag.';

dat uit voorgaande bespreking betreffende de impact van het dwarsvolume op het binnengebied duidelijk blijkt dat de voorgestelde ontsluiting van het project geen meerwaarde biedt voor het binnengebied;

Overwegende dat de Dorpsstraat aangelegd is als éénrichtingsstraat;

dat de garage-inrit bereikbaar is via de weg langs het Van Veldekeplein; dat het uitrijden langsheen het pleintje moet;

dat de garagepoort zich op de rooilijn bevindt, vlak naast de hoek en net voor de bocht;

dat in het kader van de verkeersveiligheid een verkeersspiegel is te plaatsen;

Overwegende dat de bezwaren van de beroepers tevens handelen over mogelijke geluidshinder vanwege de café-uitbating van Cambrinus;

dat geluidshinder voornamelijk een aspect is van de milieuwetgeving en het gemeentelijk politiereglement;

dat een café-uitbating in principe valt onder de bepalingen van de niet-ingedeelde inrichtingen; dat sowieso het koninklijk besluit van 24 februari 1977: 'Houdende vaststelling van geluidsnormen in openbare en private instellingen' gerespecteerd dient te worden;

dat het beperken van geluidshinder naar de omgeving toe en meer specifiek het binnengebied opgevangen kan worden door middel van bouwtechnische ingrepen (isolatie,...) maar ook door bijvoorbeeld de creatie van terrassen en/of toegangen vanuit het café tot het binnengebied af te raden;

dat dit zeker het geval is voor voorliggende locatie; dat het binnengebied niet als publieke zone te ontwikkelen is gezien de omliggende bewoning;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting Immo Haker nv gewijzigde plannen heeft bijgebracht;

dat de wijzigingen betrekking hebben op het dwarsvolume en de aansluiting op het pand nr. 21;

Overwegende dat de bouwdiepte van het dwarsvolume (incl. trappenhal- en lift) op de verdieping beperkt blijft tot de vergunde bouwdiepte van 13.60 meter;

dat het afgeknot zadeldak een hoogte heeft van 13.05 meter hetgeen een verhoging is van slechts 1.25 meter ten aanzien van de nokhoogte van het pand nr. 13;

dat aan de achtergevel van het dwarsvolume een beperkte uitsprong wordt voorzien; dat de uitsprong een breedte heeft van circa 2.70 meter en een diepte van slechts 0.97 meter; dat de hoogte ervan beperkt blijft tot niveau 4.95 (2P); dat deze bouwhoogte lager is dan het niveau 5.95 van het aanpalend pand (zie snede MN);

dat de beglazing van de traphal zal uitgevoerd worden in gezandstraald, ondoorzichtig glas;

dat door de aanpassing van de bouwdiepte er geen verbindingsvolume meer is met het pand nr. 25 (Cambrinus); dat de patio op het gelijkvloers hierdoor vergroot wordt tot een oppervlakte van 46 m²;

dat de snedes GH en EF duidelijk het positieve effect van de aanpassing van het dwarsvolume weergeven; dat door het behoud van de zijgevel, kroonlijsthoogte én de bouwdiepte van het dwarsvolume er geen groter dan te verwachten hinder zal zijn voor de omgeving; dat de bestaande en nieuw ontworpen bouwsituatie van het pand nr. 13 maar beperkt wijzigt ten aanzien van de rechts aanpalende bebouwing;

Overwegende dat de aansluiting op het pand nr. 21 is gewijzigd;

dat het hellend dak 3z met een nokhoogte van 14.75 meter wordt gewijzigd in een afgeknot zadeldak met een maximum hoogte op niveau 13.02; dat het aansluitend dakvolume ook verlaagd wordt van niveau 15.15 naar niveau 14.50;

dat ook in het binnengebied de trapvormige aansluiting van de achtergevel is aangepast; dat de buitengevel van was/bergruimte met een lengte van 2.19 meter wordt verlengd tot 5.71 meter; dat daardoor de achtergevel van de nieuwbouw zich situeert op een grotere afstand van de private buitenruimte van pand nr. 21;

dat door het beperken van de bouwdiepte van 10 meter naar 8.28 meter de vloeroppervlakte van de appartementen iets verkleinen; dat de appartementen echter nog heel ruim zijn (332m² en 172m²) en voldoende woonkwaliteit hebben;

...

Evenwel wordt aan Immo Haker, Pietenbeekstraat 193, 3500 Hasselt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de gewijzigde bijgaande plannen aangeduide werken onder de voorwaarden dat:

- de voorwaarden van het advies van Onroerend Erfgoed Limburg van 6 november 2013 strikt na te leven;*
- het advies van het agentschap Wegen en Verkeer van 18 oktober 2013 is strikt na te leven;*
- in het kader van de verkeersveiligheid is er een verkeersspiegel te plaatsen ter*

hoogte van de uitrit van de parkeergarage;

- *het advies van het Toegankelijkheidsbureau vzw van 30 oktober 2013 is strikt na te leven;*
- *het brandweeradvies van 20 juni 2014 is strikt na te leven;*
- *de op plan aangeduide groenvoorziening wordt uitgevoerd in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de werken;*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

De nadelen die verzoekers lijden zijn:

a/ overmatige privacyhinder;

b/ hogere schaduwhinder en zoninvalbeperking;

c/ vermindering van de belevingswaarde van het binnengebied;

... ”

1/ De overmatige privacy hinder blijkt uit:

- *De ingeslotenheid van de eigen woningen (in gele kleur) door de eigendom en het bouwproject van Immo Haker (stukken 12 en 13)*
- *Het gevelzicht op 3m van de eigendomsgrens geeft aan dat er een belangrijke vergroting is van de inrijmogelijkheid vanop de 3^{de} bouwlaag (tweede verdieping) (stukken 6 en 7).*

2/ De schaduw en beperking zoninval:

- *De schaduwverhoging wordt verduidelijkt door de schaduwstudie. Zij is hoger dan mag worden verwacht door het niet respecteren van de bouwverordening*

(stuk 5).

Dat de bezonning vermindert blijkt niet alleen uit stuk 5 doch ook uit stuk 7 dat aanduidt welke invloed het nieuwe project heeft.

Het plan geeft het schaduwverloop om 10u, van maart tot oktober, met links telkens de schaduw van het vergunde bouwproject en rechts de schaduw indien de verordening strikt, zonder afwijkingen, zou worden toegepast. De eigen veranda van verzoekers is geel gearceerd.

Deze afwijkende hoogte heeft tot gevolg dat de veranda op hun perceel (1332/h) een flinke peruide meer in de schaduw komt te liggen.

Bij een bouwproject conform de verordening is de veranda volledig schaduwvrij van 18 maart tot 28 september = 194 dagen.

Met de nu goedgekeurde afwijkingen is de veranda slechts volledig schaduwvrij van 12 april tot 31 augustus = 141 dagen.

Dit betekent dat het aantal volledig 'zon'-dagen verminder met 53 dagen of meer dan 27%!

3/ De vermindering van de belevingswaarde van het binnengebied:

Door de beperkte afmetingen van het bouwblok is de kwaliteit van het binnengebied erg afhankelijk van de omringende bebouwing.

Het vergunde bouwproject situeert zich nu volledig aan de zuidkant van het binnengebied. Dit heeft tot gevolg dat de leef- en belevingskwaliteit van het binnengebied direct wordt aangetast door de 'verdonkering', overschaduwning van het binnengebied als gevolg van het te hoge, te grootschalige bouwproject. Dit als gevolg van het negeren van de voorschriften van de verordening en de basisregels van een goede ruimtelijke ordening.

Een en ander blijkt duidelijk uit de stukken 5 t.e.m. 8.

Voornoemde nadelen zijn dan ook ernstig.

In dit geval gaat het echter duidelijk om méér dan een te verwachten hinder.

In dit geval kan de 'te verwachten hinder' vrij duidelijk omschreven worden. Voor verzoeker zijn immers de bouwvoorschriften, zoals geformuleerd in de bouwverordening 'Woonkwaliteit' de voor hem te verwachten hinder.

De vele afwijkingen ten opzichte van diezelfde bouwverordening inzake aantal bouwlagen, maximale bouwhoogte en –diepte en de daarmee gepaard gaande 'extra hinder' heoven dan ook niet zonder meer als dusdanig aanvaard te worden.

Uit de visuele voorstelling blijkt de ernst van het nadeel.

Verzoekers brengen concrete en precieze gegevens bij over de aard en de omvang van het nadeel.

Zij brengen ook het bewijs bij door het bijbrengen van de voornoemde plannen.

...

Voornoemd nadeel is ook moeilijk te herstellen.

Door zijn omvang, inplanting en concept is het bijzonder moeilijk, zoniet onmogelijk om bij gebeurlijke vernietiging van de beslissing enig herstel te bekomen, zelfs bij een slechts gedeeltelijke uitvoering.

Zo bevat de achterbouw waarvan de bouwdiepte van 13,60m strijdig is met de bouwverordening en dan ook betwist wordt, alle verticale circulaties (lift en trappen). Dit heeft dan ook zijn impact op het concept van bij de eerste werkzaamheden in kelder en

funderingen. Een aanpassing in de loop van de werken is dan ook bijzonder moeilijk en nog moeilijk afdwingbaar.

De afwijkingen van de in de bouwverordening voorgeschreven bouwhoogte en –diepte leiden zoals hiervoor aangetoond, tot ernstige privacyhinder en beperking van zon- en lichtinval. Dit is een verregaande aantasting van de woon- en leefkwaliteit van verzoekers. Enige vorm van herstel van deze nadelen is na uitvoering, zelfs gedeeltelijk, zo goed als onmogelijk. Afdoende maatregelen tot herstel hebben immers een impact op het volledige bouwconcept. Het beperken van bouwdiepte en bouwhoogte, het wijzigen van het patioprincipe, zal immers een wijziging van het ganse concept tot gevolg hebben.

Het bouwproject tast ook de leef- en belevingskwaliteit van verzoekers aan doordat de monumentale, grootschalige architectuur een directe aantasting betekent van de zeer kleinschalige ruimtelijke context van 'Het Dorp' en de Dorpsstraat. Een aanpassing van dit concept is, zelfs bij gedeeltelijke uitvoering, zoniet onmogelijk dan toch nog moeilijk afdwingbaar.

Het vloeit voort uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

2.1. Aangaande de privacyhinder

Voor wat betreft de privacyhinder wijzen verzoekers naar een aantal stukken uit hun inventaris waaruit de 'ingeslotenheid' van de eigen woningen door het bouwproject moet blijken en er een belangrijke vergroting zou zijn van het inkijkvermogen vanop de derde bouwlaag (tweede verdieping).

Eerstens moet worden opgemerkt dat voor zover verzoekers wettigheidskritiek uiten op het bestreden besluit, de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van die onwettigheid, op zich geen nadeel oplevert dat voldoende ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden (zie o.m. RvVb S/2011/88, 2 augustus 2011 (rolnr. 2011/414/SA/2/353)).

Een beweerde onwettigheid wordt door ons college bovendien betwist waarbij de weerlegging het voorwerp zal uitmaken van een antwoordnota ten gronde. Mits de beperkte planwijziging werd integraal tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en kon de aanvraag onder voorwaarden worden vergund.

Tweedens, voor zover verzoekers gewag maken van privacyhinder als gevolg van de beweerde ingeslotenheid van de eigen woning door het bouwproject, kan er bezwaarlijk sprake zijn van een 'nadeel', laat staan een 'ernstig' nadeel, aangezien het bouwproject is gelegen in sterk verstedelijkt gebied nl. binnen de kleine ring van de stad Hasselt, in het centrum van de provinciehoofdstad, waarbij er in een verstedelijkt gebied van de bewoners een relatief hoge mate van tolerantie verwacht mag worden ten aanzien van hinder die eigen is aan een dergelijke omgeving (zie o.m. RvVb S/2013/232, 8 oktober 2013 (rolnr. 1112/700/SA/3/622); RvVb S/2012/114, 30 mei 2012 (rolnr. 1112/255/SA/32246)).

De inkijk op andermans eigendom moet in een dicht bebouwd dorpscentrum met rijwoningen als 'typisch' worden beschouwd (RvVb S/2012/73, 16 april 2012 (rolnr. 1011/961/SA/1/898)).

Derdens blijkt daarnaast uit de foto's die onderdeel uitmaken van de aanvraag en de 'bestaande' toestand weergeven (zie inventarisstuk nr. 13.1.9) dat de woningen die in eigendom toebehoren aan verzoekers (Dorpsstraat nrs. 21 en 23) en de woning die de facto bewoond wordt door verzoekers (Dorpsstraat nr. 23 – zie de veranda in roze schrijnwerk) vandaag de dag aan de achterzijde reeds volledig worden omsloten door gebouwen, nu het concreet binnengebied betreft in het centrum van de stad Hasselt.

Voor zover het 'omsloten' karakter aan de achterzijde reeds als een nadeel, laat staan een ernstig nadeel zou kunnen worden aangemerkt, quod non, moet minstens worden vastgesteld dat het rechtstreeks oorzakelijk verband tussen de thans bestreden beslissing en het opgeworpen nadeel ontbreekt gelet op de reeds bestaande 'omsloten' toestand.

Vierdens, concreet voor wat betreft het aspect van beweerde privacyhinder als gevolg van de voorwaardelijk vergunde constructies moet erop worden gewezen dat de woning die door verzoekers zelf bewoond wordt, drie bouwlagen met daarbovenop een zadeldak omvat, en het niet is omdat het bestaande achterliggende pand vandaag de dag slechts 1 bouwlaag met een zadeldak omvat, waarbij de bouwlaag die uitkijkt op de tuinzone een blinde gevel zonder vensters betreft, verzoekers aanspraak kunnen maken op het eeuwig behoud van een integrale blinde gevel aan de achterzijde van hun tuinzone.

Er zijn geen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing die de aanwezigheid van ramen in de achtergevel van het bouwproject, waardoor wordt uitgekeken op de tuinzone van verzoekers, verbieden.

Vijfde, tot slot moet worden vastgesteld dat het beweerd 'overmatig' karakter van de privacyhinder niet aannemelijk wordt gemaakt.

Beweerde privacyhinder kan niet als een MTHEN in aanmerking worden genomen.

2.2. Aangaande de schaduw en beperking van de zoninval

Verwijzende naar een schaduwstudie werpen verzoekers op dat de schaduwverhoging door het niet respecteren van de bouwverordening, hoger is dan verwacht. De veranda zou meer in de schaduw komen te liggen nl. 53 dagen of 27 % langer dan wanneer het bouwproject conform de verordening zou worden opgericht.

Eerstens moet ook hier worden hernomen dat wettigheidskritiek geen voldoende nadeel kan uitmaken om een schorsing te verantwoorden (zie de hierboven vermelde uiteenzetting). Daarnaast betwist ons college als zou er sprake zijn van een onwettige toepassing van de bouwverordening, zoals zal blijken in een op te stellen antwoordnota ten gronde.

Tweedens moet worden vastgesteld dat de stukken waar verzoekers naar verwijzen, waaronder de schaduwstudie, geen concrete gegevens bevatten o.m. voor wat betreft afmetingen, stand van de zon en percentage (verminderde) zoninval enz. waardoor uw Raad noch ons college de mogelijkheid wordt geboden om de juistheid van de gegevens na te gaan, laat staan de precieze berekeningswijze om tot hun oordeel te komen als zou

de veranda 27 % langer in de schaduw liggen, na te gaan.

Van een verzoekende partij mag verwacht worden dat zij voldoende concrete en precieze gegevens aanreikt die de Raad toelaten de aard, de omvang, de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel te beoordelen (RvVb S/2012/47, 7 maart 2012 (rolnr. 2012/33/SA/3/51)).

De gegevens die verzoekers bijbrengen laten dit niet toe.

Derdens blijkt dat bij de opmaak van de stukken geen rekening werd gehouden met de planwijziging die in graad van administratief beroep werd doorgevoerd en waardoor ons college precies beoogde tegemoet te komen aan de bezwaren en opmerkingen van de beroepsindieners, waaronder de huidige verzoekers, en deze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De schaduwstudie bijgebracht onder stuk 4 op de inventaris der stukken zoals gehecht aan het administratief beroepschrift is identiek dezelfde als deze die thans werd verwerkt in het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring en werd opgenomen onder stuk 5 op de bijgevoegde inventaris.

Dit bevestigt dat de bewijsstukken geen juiste voorstelling van zaken geven.

Om die redenen kunnen de schaduwvorming en de beweerde beperking aan zoninval niet als een MTHEN in aanmerking worden genomen.

2.3. Aangaande de vermindering van de belevingswaarde van het binnengebied

Verzoekers werpen op dat door de beperkte afmetingen van het bouwblok de kwaliteit van het binnengebied erg afhankelijk is van de omringende bebouwing. Het vergunde nieuwbouwproject situeert zich volgens verzoekers volledig aan de zuidkant van het binnengebied wat zou leiden tot een 'verdonkering' en 'overschaduw' van het binnengebied als gevolg van het te hoge, te grootschalige bouwproject.

Verzoekers werpen tevens op dat het 'ernstig' karakter van de nadelen precies is gelegen in de mate waarin het vergunde project afwijkt van de bouwvoorschriften zoals opgenomen in de bouwverordening 'woonkwaliteit' nu de kwestieuze bouwvoorschriften de 'te verwachten hinder' uitmaken en elke afwijking hiervan 'méér dan een te verwachten hinder' vormt.

Eerstens geven verzoekers met hun uiteenzetting in hun verzoekschrift aan dat vandaag de dag de mate van belevingswaarde in hun woning sterk wordt beïnvloed door enerzijds de beperkte afmetingen van hun bouwblok en anderzijds door de oriëntatie van hun woning, meer in het bijzonder van de veranda die zuidelijk georiënteerd is. Verzoekers geven derhalve aan dat er vandaag de dag reeds andere factoren dan het voorwaardelijk vergunde bouwproject, hun woonkwaliteit in aanzienlijke mate bepalen.

Het vereiste rechtstreeks oorzakelijk verband tussen het beweerde nadeel en de bestreden beslissing, voor zover het bestaan ervan op afdoende wijze zou zijn aangetoond, quod non, wordt derhalve duidelijk doorkruist door andere factoren dan de bestreden beslissing. Mede hierdoor moet worden geconcludeerd dat een afdoende vereist en aangetoond oorzakelijk verband ontbreekt en mede het afdoende 'ernstig' karakter van het nadeel precies als gevolg van de bestreden beslissing, niet afdoende is aangetoond.

Tweedens werd hierboven reeds uiteengezet dat de voorstelling die verzoekers geven aangaande de zonlicht-/schaduwval op hun woning ingevolge het voorwaardelijk vergund project niet alleen onvoldoende precies is maar bovendien ook geen rekening houdt met de beperkt gewijzigde plannen waarbij in graad van administratief beroep precies werd tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de beroepsindieners en deze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Derdens wordt het 'ernstig' karakter van de beweerde nadelen niet afdoende aannemelijk gemaakt, laat staan aangetoond, door louter te stellen dat elke afwijking van de bouwvoorschriften uit de bouwverordening 'woonkwaliteit' op zich het 'ernstig' karakter van de opgeworpen nadelen aantoonst.

Artikel 4.4.1 VCRO biedt immers een uitdrukkelijke rechtsgrond om af te wijken van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Het standpunt van verzoekers volgen zou ertoe leiden te concluderen dat van zodra er een afwijking is op de bestaande stedenbouwkundige voorschriften, de opgeworpen nadelen steeds als 'ernstig' zouden moeten worden beschouwd, waartoe elke rechtsgrond ontbreekt.

Het al dan niet ernstig karakter van de opgeworpen nadelen moet 'in concreto' worden beoordeeld. Zoals hierboven gesteld beroepen verzoekers zich op simulaties die onvoldoende precies zijn en geen rekening houden met de in graad van administratief beroep uitgevoerde beperkte planwijzigingen, waardoor zij temeer niet in aanmerking kunnen worden genomen om het vereist 'ernstig' karakter van de nadelen aan te tonen.

De vermindering van de belevingswaarde van het binnengebied kan evenmin als MTHEN in aanmerking worden genomen.

1 Aangaande het 'moeilijk te herstellen karakter'

Verzoekers werpen op dat door zijn omvang, inplanting en concept waarbij o.m. de verticale circulaties worden ondergebracht in de achterbouw waarvan de bouwdiepte zou afwijken van de bouwverordening, het bijzonder moeilijk, zoniet onmogelijk zou zijn om bij een slechts gedeeltelijke uitvoering dan wel gebeurlijke vernietiging van de beslissing enig herstel te bekomen.

Eerstens moet hier worden hernomen dat de beweerde doch betwiste onwettigheid van de bestreden beslissing op zich geenszins het 'moeilijk te herstellen karakter' impliceert.

Tweedens blijkt uit het voorwerp van de aanvraag, zoals toegelicht in de beschrijvende nota, dat de voorwaardelijk toegekende stedenbouwkundige vergunning niet alleen betrekking heeft op het oprichten van nieuwbouw en het uitvoeren van renovatiewerken, maar ook een hele reeks sloopwerken omvat die voorafgaand aan het optrekken van de nieuwbouw en het uitvoeren van de renovatiewerken moeten worden uitgevoerd.

Uit de beschrijvende nota (zie inventarisstuk nr. 13.1.3) blijkt dat voor wat betreft het pand gelegen te Dorpsstraat 13 de zijgevel links achteraan moet worden afgebroken waarbij de dakhelling wordt aangepast alsook de achterbouw moet worden afgebroken, het gebouw aan de Dorpsstraat 15 volledig zal worden gesloopt, en ook de gemene muur met het dorpscafé Cambrinus deels vrijgemaakt zal worden.

De sloopwerken zullen niet alleen om bouwtechnische redenen maar ook om praktische redenen voorafgaand aan de nieuwbouw en de renovatie moeten worden uitgevoerd,

waardoor de concrete uitvoering van de bouwwerken die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing, en die volgens verzoekers het moeilijk te herstellen karakter impliceren, nog enige tijd op zich zullen laten wachten.

Het moeilijk te herstellen karakter is om die redenen dan ook niet aangetoond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, wijzen de verzoekende partijen onder meer op de omstandigheid dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zullen worden geconfronteerd met een sterke schaduwverhoging in hun veranda en derhalve met een aantasting van hun woonkwaliteit.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partijen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Voorgaande overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partijen mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dienen te tolereren.

3.

De voorgelegde schaduwstudie, waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen de toestand zoals aangevraagd en de toestand conform de bepalingen van de verordening 'Woonkwaliteit', maken voldoende concreet en duidelijk aannemelijk dat het geplande project een ernstige impact zal hebben op de bezonning van de veranda van de verzoekende partijen die in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en die derhalve de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

Uit de studie blijkt dat de afwijking van de bouwhoogte ervoor zorgt dat de veranda van de verzoekende partijen veel meer in de schaduw komt te liggen, waardoor hun woonkwaliteit inderdaad aangetast wordt. De Raad meent dan ook dat het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, mede gelet op de concrete elementen van het dossier en in het bijzonder de concrete plaatsgesteldheid, daadwerkelijk wordt verbroken ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Bovendien heeft de verwerende partij verschillende wijzigingen doorgevoerd aan de plannen met betrekking tot de bouwdiepte van het project en de afstand tot de perceelsgrenzen. De verwerende partij tracht de impact van het project te verminderen en erkent dus, minstens onrechtstreeks, de nadelen die de verzoekende partijen kunnen lijden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en die zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen.

Het door de Raad ernstig bevonden nadeel is, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen. Het project bestaat immers tevens uit de afbraak van de bestaande bebouwing. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

4.

De schaduwhinder en aantasting van de woonkwaliteit is voor de verzoekende partijen voldoende ernstig én moeilijk te herstellen zodat er dan ook is voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen – Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun vierde middel de schendingen aan van de verordening 'Woonkwaliteit' van de stad Hasselt van 26 april 2011, het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht, onder meer door de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

“
...

De door de Deputatie afgeleverde vergunning laat een gelijkvloerse bebouwing toe tot tegen de achterste perceelsgrens en dit over zowat een derde van de breedte van het project.

Het wegvallen van deze minimaal 10m-diepe tuinzone is dan ook een afwijking van de bouwverordening.

Voor deze afwijking ontbreekt de volgens de bouwverordening vereiste motivatienota. Bovendien is in de beslissing van de Deputatie hieromtrent geen motivatie of evaluatie terug te vinden waarom de uitbreidbaarheid wel zou kunnen worden toegestaan.

De beslissing beperkt zich tot het stellen dat de achtergevel van de nieuwbouw zich bij de nieuwe plannen op een grotere afstand van de private buitenruimte van pand nr. 21 situeert.

Dit is meer een feitelijke vaststelling dan een motivering.

Indien uw Raad van oordeel is dat dit toch een motivering is, dan is alleszins de materiële motiveringsplicht geschonden daar niet wordt toegelicht op welke gronden (feitelijke en juridische) de beslissing gesteund werd.

Het totaal ontbreken van enige motivatie omtrent deze afwijking in de beslissing van de Deputatie gaat dus volledig voorbij aan de motivatieplicht zodat de beslissing dan ook strijdig is met de beginselen van behoorlijk bestuur en de wettelijke motiveringsplicht.

Het niet op geldige wijze afwijken van voorschriften is strijdig met art. 4.3.1 §1 van de VCRO.

...

Volgens de bouwverordening is de maximale bouwdiepte op de verdieping duidelijk beperkt tot maximaal 10m.

De ‘Uitbreidbaarheid’ voorziet 2 mogelijkheden tot een grotere bouwdiepte:

1) indien het bouwproject niet aansluit op bestaande constructies, m.a.w. dat het bouwproject volledig vrijstaand is.

Dit is hier niet het geval vermits wordt aangesloten op 2 bestaande panden, zijnde Dorpsstraat 13 en Dorpsstraat 21. De uitbreiding tot een diepte van 12m is dus hier niet van toepassing.

2) indien wordt aangesloten op bestaande, aangrenzende constructies.

De hier vergunde meerdiepte tot 13,60m over 2 bouwlagen met zadeldak sluit niet aan op aangrenzende constructies vermits de aangrenzende bouwdiepte van Dorpsstraat 13 amper 8m bedraagt.

...

Hieromtrent stelt de Deputatie (...) dat de stedenbouwkundige verordening ‘woonkwaliteit’ onder 01.04.01 de zone bepaalt waarbinnen de kroonlijst en de noklijn van het hoofdvolume moeten liggen; dat de kroonlijsthoogte van het pand 13 en het pand 21 zich situeren respectievelijk op niveau 8.12 en niveau 10.40; dat de nokhoogte zich op niveau 11.80 bevindt voor het pand nr. 13 en op niveau 13.17 voor het pand nr. 21; (...) (beslissing Deputatie)

Het bouwproject heeft aan de zuidwestgevel een nokhoogte die zich overwegend op niveau 14.50, en deels zelfs op niveau 16.15 bevindt.

De nokhoogte aan de zuidoostgevel bevindt zich hier overwegend op niveau 15.30.

De in de verordening opgegeven maximale nokhoogte (in dit geval dus niveau 13.17) wordt hier ruimschoots overschreden met meer dan 2m voor het hoofdvolume.

Verder geeft de Deputatie hieromtrent aan dat (...) het middengedeelte (kroonlijst en nokhoogte) en de aansluiting op het pand nr. 21 (nokhoogte) afwijken van de voorschriften (...) (beslissing Deputatie).

[afbeelding]

Deze afwijking is niet vermeld bij het openbaar onderzoek.

Ook ontbreekt de motivatienota die aantoonst dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen behouden blijft, zoals opgelegd in de bouwverordening.

De Deputatie motiveert enkel (...) dat de meerhoogte van het middengedeelte niet storend is in het straatbeeld; dat het middengedeelte zich voornamelijk situeert aan de zijde van de Dokter Willemsstraat; dat de voorgestelde hoogten in verhouding staan tot de verbreding van het openbaar domein en de hogere bebouwing langs Dokter Willemsstrat; (...) (beslissing Deputatie).

In de motivatie van de Deputatie ontbreekt elke verwijzing naar de Dorpsstraat zelf waar het project direct op aansluit en wordt er op geen enkele manier de evaluatie of motivatie naar de belendende percelen toe opgemaakt, zoals gevraagd in de verordening.

...

Nochtans heeft verzoeker bij het openbaar onderzoek aan de hand van 3D-projecties duidelijk aangetoond dat de meerhoogte een ernstige aantasting betekent van de woonkwaliteit op het eigen perceel. Ook hierop geeft de Deputatie geen enkele weerlegging of tegenmotivatie.

...

Op basis van deze ruimtelijke context komt de Deputatie tot volgende conclusie:

(...) overwegende dat voorliggend ontwerp onvoldoende rekening houdt met de bebouwing op de belende percelen; (...) (beslissing Deputatie).

Uiteindelijk beslist de Deputatie dan toch de vergunning af te leveren.

Uit de motivatie van de Deputatie blijkt nergens dat het project, ook na de aanpassingen, wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving en in de ruimere omgeving.

De motivatie tot deze beperkt zich uitsluitend tot de verantwoording van de wijzigingen:

...

Ondanks het negatieve advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, ondanks de geformuleerde bezwaren van meerdere bezwaarindieners, ondanks het negatieve verslag van de provinciale ambtenaar, beperkt de Deputatie zich in haar motivatie tot een omstandige beschrijving van de aanpassingen van de plannen, die bij de Deputatie werden binnengebracht na de hoorzitting. Enkel in verband met de bouwhoogte wordt in algemene termen verwezen naar de Dokter Willemsstraat, zonder de onmiddellijke omgeving van het betreffende bouwblok, noch de aangrenzende percelen bij te betrekken.

Ook worden de geformuleerde bezwaren bij het openbaar onderzoek op geen enkele manier behandeld, laat staan weerlegd.

..."

2.

In haar nota betreffende de vordering tot schorsing heeft de verwerende partij geen verweer gevoerd omtrent de gegrondheid van de aangevoerde middelen.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de Dorpsstraat een smalle straat is met rijbebouwing met twee tot maximum drie bouwlagen onder zadeldak. De aanvraag betreft de bouw van vijf appartementen, vier handelsruimten, Cambrinus en een ondergrondse parkeergarage.

De verwerende partij stelt in haar bestreden beslissing onder meer dat het project deel uitmaakt van de kleinschalige bebouwing langs de Dorpsstraat, dat het project onvoldoende rekening houdt met de bebouwing op de belendende percelen en dat het dwarsvolume te volumineus is.

Naar aanleiding van de hoorzitting worden gewijzigde plannen bijgebracht en op basis hiervan beslist de verwerende partij om de vergunning te verlenen.

2.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij nalaat de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving, en met name ten aanzien van de belendende percelen, afdoende en concreet te beoordelen.

Zo blijkt uit de bestreden beslissing niet hoe de vijf appartementen en vier handelsruimten verenigbaar zijn met de kleinschalige bebouwing langs de Dorpsstraat, alsook op welke wijze de impact van het project op de omliggende woningen aanvaardbaar is.

Dit dient des te zorgvuldiger te worden onderzocht en beoordeeld, gelet op de bezwaren die werden ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en het feit dat de verwerende partij eerst zelf erkent dat het project onvoldoende rekening houdt met de belendende percelen en te volumineus is.

De bestreden beslissing bevat geen afdoende motivering om aan te tonen dat de gewijzigde plannen er voor zorgen dat het project inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt aan de omliggende woningen.

3.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede omwille van de vaststellingen in het onderdeel V.A van dit arrest, dan ook voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Limburg van 3 juli 2013 waarbij aan de nv Immo HAKER een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de afbraak, nieuwbouw en renovatie met 5 appartementen, 4 handelsruimten, Cambrinus en ondergrondse parkeergarage.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Bram CARDOEN

Filip VAN ACKER