

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1406 van 9 augustus 2016  
in de zaak 1112/0809/A/1/0724

*In zake:*

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Koen GEELEN en Chris SCHIJNS  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw ■■■■

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 juli 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 7 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■ van 19 januari 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van 49 appartementen en een ondergrondse parking met parkinrichting.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■.

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

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 10 december 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chris SCHIJNS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Inge WILLEMS, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Pieter JONGLBOET, die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

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

## **IV. FEITEN**

Op 11 oktober 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "[REDACTED]".

De gemeenteraad van de stad [REDACTED] heeft de daartoe voorziene overname en aanleg van nieuwe wegenwerken goedgekeurd op 20 december 2011.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan 'Hasselt - Genk', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 oktober tot en met 17 november 2011, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in en de buurtbewoners van de [REDACTED] één collectief bezwaarschrift.

[REDACTED] adviseert voorwaardelijk gunstig op 27 oktober 2011.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert gunstig op 28 oktober 2011.

De brandweer van de stad [REDACTED] adviseert voorwaardelijk gunstig op 6 oktober en 9 november 2011.

De afdeling wegen van de stad ■■■■ adviseert ongunstig op 17 november 2011.

NMBS adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 november 2011.

De Groendienst van de stad ■■■■ adviseert gunstig op 16 januari 2012.

Infrax adviseert voorwaardelijk gunstig op 7 maart 2012.

De dienst Mobiliteit van de stad ■■■■ adviseert voorwaardelijk gunstig op 23 november 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■ adviseert als volgt gunstig op 24 november 2011:

“ ...

#### **Behandeling bezwaar 1**

*Het voorgestelde vormt het laatste onderdeel van een totaalproject. Dit project is gelegen binnen woonuitbreidingsgebied, binnen de ■■■■ Dit woonuitbreidingsgebied is in de woonbehoeftestudie van ■■■■ vermeld als 'te ontwikkelen voor 2007'.*

*Tevens werd er voorafgaandelijk aan de bouwaanvragen voor de diverse bouwblokken op deze site een stedenbouwkundig attest II goedgekeurd d.d. 23/12/2003 op naam van Hermibo waarin een totaalvisie werd gegeven over het gehele te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. Hierin werd het project getoetst aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied en aan de goede ruimtelijke ordening. Het bezwaar is bijgevolg ontvankelijk doch ongegrond.*

#### **Behandeling bezwaar 2**

*1. De woonbehoeftestudie is een richtinggevend beleidsdocument doch niet bindend voor een vergunningverlenende overheid. Het maximaal vernoemde aantal woningen wordt slechts met 6 eenheden overtroffen; hetgeen nauwelijks invloed zal hebben op het geheel. Daarenboven dateert de studie uit 2003. Bovendien betreft het geen stedenbouwkundig bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;*

*2. Zoals hoger aangehaald is de woonbehoeftestudie niet bindend. Daarenboven blijft het perceel van de bezwaarindiener zijn bestemming volgens het gewestplan behouden en legt de stedenbouwkundige aanvraag in casu geen hypotheek op het voormelde perceel.*

*Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;*

*3. Op 13 oktober 2011 werd een nieuwe machtiging van de deputatie verleend betreffende de werken op de ■■■■ Bovendien is dit bezwaar niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;*

*4. Het deelattest nr 1 van de VMSW werd toegevoegd aan de stedenbouwkundige aanvraag. Bovendien betreft het geen stedenbouwkundig bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;*

5. De stedenbouwkundige attesten afgeleverd op de site zijn allen vervallen vermits een stedenbouwkundig attest slechts geldig blijft gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van een schending ervan.

Anderzijds wordt de globale visie van het totaalconcept momenteel nog bijgetreden en wordt die visie gevolgd. De buffer die gevraagd werd, is in pandig voorzien door alle leefruimtes zuid te oriënteren (richting park), de circulatiezones en nevenfuncties bevinden zich aan de noordzijde van de blok waardoor een minimum aan woonkwaliteit gegarandeerd wordt. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;

6. De houten fietsbrug die op het buitenruimteplan wordt voorzien behoort tot de parkinrichting waarover de gemeenteraad een beslissing zal nemen en maakt dus integraal uit van het dossier. Bovendien betreft het geen stedenbouwkundig bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 13 december 2011:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 24 november 2011 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik grotendeels kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat het bouwontwerp voorziet in een inrit naar de ondergrondse garage;

dat een helling van 15,4% voorzien is vanaf de rooilijn van de Roode Roosstraat; dat deze niet voldoet aan de omzendbrief van 10 september 1965 en latere wijzigingen betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages; dat de omzendbrief besluit en bepaalt: “Voortaan zullen derhalve enkel afritten toegelaten worden, die een helling van hoogstens 4 pct. hebben over een afstand van 5 meter, te rekenen vanaf de rooilijn”; dat het bouwontwerp derhalve moet aangepast worden in overeenstemming met de omzendbrief;

Overwegende dat de aanvraag aldus past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 19 januari 2012 als volgt een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Overwegende dat het goed gelegen is binnen een woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk;

(...)

Overwegende dat het betreffende woonuitbreidingsgebied in de woonbehoeftenstudie van de stad █████ gekend is onder de codering ‘**Ha centrum Wu 4**’; dat dit gebied vermeld is als ‘**te ontwikkelen voor 2007**’, met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare en een maximale dichtheid van 40 woningen per hectare; dat de totale te ontwikkelen zone een oppervlakte van 4ha34a beslaat;

Overwegende dat de woonbehoeftestudie (GR 25/03/2003) op 16/10/2003 werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg.

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van 49 appartementen met een ondergrondse parking (in het kader van het [REDACTED]) en de inrichting van het park.

Overwegende dat het gevraagde het laatste onderdeel vormt van een totaalproject.

(...)

Overwegende dat dit appartementsblok deel uitmaakt van een totaalproject "[REDACTED]" waarbij het principieel stedenbouwkundig concept eerder werd bijgetreden in het stedenbouwkundig attest II d.d. 23/12/2003 (woonpark en villa-appartementen).

Overwegende dat deze visie ook momenteel nog gedragen wordt door het college van burgemeester en schepenen. Overwegende dat de inplanting en uitwerking van blok 7 zodanig is dat de doelstellingen voor het ganse woonuitbreidingsgebied, van de woonbehoeftestudie en het SA II gerealiseerd kunnen worden.

(...)

Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving reeds gelijkaardige appartementsgebouwen met vergelijkbare hoogtes werden vergund. De voorgestelde blokken zijn bijgevolg niet vreemd aan de omgeving. Overwegende dat het in de woonbehoeftestudie vermelde maximum van 40 woningen/ha met 6 eenheden overschreden wordt, overwegende dat dit een beleidsdocument is dat geenszins bindend is voor het afleveren van vergunningen en overwegende dat de overschrijding met 6 eenheden in het globale concept marginaal is en dat de geest van het beleidsdocument hierdoor zeker niet wordt geschaad.

(...)

Overwegende dat het architecturaal concept van het appartementsblok aanvaardbaar is.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 1 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale dienst infrastructuur, waterlopen en domeinen adviseert op een voor de Raad onbekende datum gunstig omdat de verwerende partij op 13 oktober 2011 machtiging verleend heeft voor de werken aan de Helbeek, een onbevaarbare waterloop van derde categorie.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 april 2012 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

**Wettelijke en reglementaire voorschriften**

Volgens het gewestplan zijn de percelen gesitueerd in woonuitbreidingsgebied (WUG):

(...)

**Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

(...)

In het stedenbouwkundig attest II van 23/12/2003 werd een concept van bebouwing en omgevingsaanleg principieel aanvaard namelijk een continuering van de grondgebonden woningen vanuit de bestaande woonstraten, appartementencomplexen in een parkachtig binnengebied en een bufferende bebouwing langs de spoorweg.

*Voor het gebied werd een verkaveling (nr. 7058V05-0010V01) op 9 juni 2005 goedgekeurd werd mits uitsluiting van de loten ■■■■■ en de wegenis langs de spoorweg. De ontwikkeling van het binnengebied werd opgedeeld werd in 4 fasen.*

*Voor de eerste fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 3 en 4) met 32 wooneenheden, werd een stedenbouwkundige vergunning verleend op 20 december 2007;*

*De tweede fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 5 en 6) met 32 wooneenheden, werd vergund op 22 mei 2008;*

*Tegen beide vergunningen werd een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingediend werd bij de Raad van State. Voor beide dossiers werd de vordering tot schorsing verworpen en er is nog geen uitspraak ten gronde.*

*De derde fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 1 en 2) werd in beroep bij deputatie voorwaardelijk vergund op 29/07/2010; Tegen deze beslissing is een beroep tot schorsing en nietigverklaring ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Voorliggende aanvraag heeft betrekking op bouwfase 4 (blok 7) met parkinrichting.  
(...)*

*Uit de vergunningshistoriek van de stad Hasselt blijkt dat:*

- 94 woningen vergund zijn voor het in voegen treden van het DGP*
- 32 woningen (blok 1+2) vergund zijn na het in voegen treden van het DGP*

*Recent is er door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd om in blok 1 & 2 het aantal wooneenheden te verminderen (2x16 ipv 2x18 (vergunning 29/07/2010))*

- 49 woningen nog te realiseren (voorliggende aanvraag)*

*Voorliggende aanvraag moet de sociale last realiseren.*

*Bij de goedkeuring van fase 3 (blok1 & 2) vermeldt het besluit van deputatie d.d. 29/07/2010:*

*‘Overwegende dat voorliggende aanvraag aansluit bij door dezelfde bouwheer te ontwikkelen gronden o.a. een deel van het perceel met kadastraal nummer 136H;  
Overwegende dat in de overwegingen van het vergunningsbesluit van het college is opgenomen:*

*‘... Overwegende dat volgens het grond- en pandendecreet van 01/09/2009 de sociale last voor dit woonuitbreidingsgebied kan geraamd worden op 17 wooneenheden bescheiden woningen en tussen 9 en 17 wooneenheden sociale woningen.*

*Overwegende dat de realisatie van deze last integraal voorzien is binnen blok 7 waar er in totaal nog 43 wooneenheden voorzien zijn ...’;*

*dat overeenkomstig artikel 4.1.8 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening het verleggen van de uitvoering van de sociale last mogelijk is; dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is; dat de realisatie van de sociale last integraal is te voorzien in blok 7 (fase 4);'*

*Dus voor fase 3 en fase 4 (totaal 81 we):*

<i>Min. 10% en max. 20% sociaal wonen:</i>	<i>min.</i>	<i>9</i>	<i>we</i>
	<i>max.</i>	<i>16</i>	<i>we</i>

*Voorliggend project voorziet in 9 sociale appartementen (huurappartementen).*

*De sociale appartementen zijn 3 types 1/2 (1 slaapkamer/2 personen) en 6 types 2/3 (2slaapkamers/3 personen).*

*De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft op 18 april 2011 een deelattest 1 afgeleverd. Dit betekent dat het project voldoet aan de kwaliteitseisen gesteld aan het ontwerp en dat kan overgegaan worden tot aanvraag deelattest nr. 2, op voorwaarde dat de eventueel gevraagde bijstellingen worden opgevolgd.*

*20% bescheiden wonen (bouwwolume /we : max.240m3): 16 we*

*(gezien geen goedgekeurd gemeentelijk reglement Sociaal Wonen art. 4.2.1 DGP)*

*Het ontwerp voldoet niet aan het bescheiden woonaanbod.*

*De sociale appartementen hebben een bruto-oppervlakte van circa 79 tot 102m².*

*De niet sociale appartementen hebben een bruto-oppervlakte van circa 92 tot 104 m².*

*Op de bovenste verdieping bevinden zich 4 appartementen met een oppervlakte van ongeveer 150 m².*

*De vloer-plafondhoogte op het gelijkvloers bedraagt 3.06 meter en op de verdieping 2.68 meter.*

*Volgens art. 4. 3. 1§1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient een vergunning geweigerd te worden indien het gevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

*...*

Na de hoorzitting van 17 april 2012 stelt de verwerende partij de beslissing over het administratief beroep uit, in afwachting van nieuwe plannen om te voldoen aan het grond- en pandendecreet en om de fasering van blok 7 te verduidelijken.

Na ontvangst van deze informatie adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van een voor de Raad onbekende datum het administratief beroep in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

In verband met de fasering van blok 7 merkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat de tussenkomende partij, omwille van het aantal verkochte appartementen uit fase 1 en 2, blok 7 toch in één keer zal bouwen, hetgeen best ook in de vergunning wordt opgenomen.

De verwerende partij beslist op 7 juni 2012 als volgt het administratief beroep in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied (WUG): (...)*

*Overwegende dat het bouwproject deel uitmaakt van een inbreidingsproject “[REDACTED]”; (...)*  
*dat in het stedenbouwkundig attest II van 23/12/2003 een concept van bebouwing en omgevingsaanleg principieel aanvaard werd namelijk een continuering vanuit de bestaande woonstraten, appartementencomplexen in een parkachtig binnengebied en een bufferende bebouwing langs de spoorweg; dat er voor het gebied een verkaveling (nr. 7058V05-0010V01) op 9 juni 2005 goedgekeurd werd mits uitsluiting van de loten 22 tot en met 26 en de wegenis langs de spoorweg.*

*Overwegende dat de ontwikkeling van het binnengebied opgedeeld werd in 4 fasen;*  
*dat voor de eerste fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 3 en 4) met 32 wooneenheden, een stedenbouwkundige vergunning verleend werd op 20 december 2007;*

*dat de tweede fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 5 en 6) met 32 woongelegenheden, vergund werd op 22 mei 2008;*

*dat tegen beide vergunningen een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingediend werd bij de Raad van State; dat voor beide dossiers de vordering tot schorsing verworpen werd en er nog geen uitspraak ten gronde is.*

*dat de derde fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 1 en 2) in beroep bij deputatie voorwaardelijk vergund werd op 29/07/2010; dat tegen deze beslissing een beroep tot schorsing en nietigverklaring ingesteld is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag betrekking heeft op bouwfase 4 (blok 7) met parkinrichting.*

*(...)*

*Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving reeds gelijkaardige appartementsgebouwen met vergelijkbare hoogtes werden vergund. De voorgestelde blokken zijn bijgevolg niet vreemd aan de omgeving. Overwegende dat het in de woonbehoeftestudie vermelde maximum van 40 woningen/ha met 6 eenheden overschreden wordt, overwegende dat dit een beleidsdocument is dat geenszins bindend is voor het afleveren van vergunningen en overwegende dat de overschrijding met 6 eenheden in het globale concept marginaal is en dat de geest van het beleidsdocument hierdoor zeker niet wordt geschaad.*

*(...)*

*Overwegende dat de plannen na het openbaar onderzoek gewijzigd zijn inzake:*

- de opmerkingen van het toegankelijkheidsadvies van 31/10/2011 (aanpassing binneninrichting)*
- de opmerkingen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 13/12/2011 (helling garage inrit)*



- de opmerkingen van het advies van de afdeling wegen van 17/11/2011 (aanduiding verzamelplaats huisvuilophaling + waterrecuperatie)
- bovengrondse parking: er zijn 2 parkeerplaatsen aangepast aan het comfort van rolstoelgebruikers;

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 gewijzigd zijn; dat bijkomend de gegevens van het plan 'grondafstand aan stad Hasselt' in rood aangeduid zijn op het overzichtsplan, in het bestek van het buitenruimteplan én op het inplantingsplan blok 7;

(...)

Overwegende dat de inrichting van de buitenruimte een meerwaarde biedt aan de woonkwaliteit; dat het concept zodanig is dat alle verkeer geweerd wordt tussen de blokken en maximaal als groene ruimte ingericht wordt; dat het bezoekersparkeren en alle toegangen tot de ondergrondse parkeerkelders zich zoveel mogelijk aan de randen van het project '■■■■' bevinden; dat principieel de bovengrondse toegangen tot de appartementen via wandelpaden worden voorzien; dat deze worden verbreed met grasdallen voor sporadisch gebruik van bewoners én zodat ze eveneens kunnen dienen als brandweg en toegang voor verhuishagens; dat er rond de blokken telkens een zone van circa 5m afgebakend wordt door middel van haagpartijen;

Overwegende dat de waterhuishouding met onder andere infiltratie en buffering reeds in de voorgaande fasen bekeken en goedgekeurd werd; (...)

Overwegende dat hetzelfde geldt voor de verkeersontwikkeling van het binnengebied; dat het inbreidingsproject in diverse stadia beoordeeld en goedgekeurd werd; dat het project geconcentreerd is rond een open parkachtige ruimte, welke gevrijwaard is van gemotoriseerd verkeer; dat de ontsluiting van de diverse woongebouwen vanuit de omliggende woonstraten gebeurt namelijk de ■■■■ (blokken 1,2 en 3) en ■■■■ (blokken 4,5 en 7); dat de aanleg van een nieuwe uitweg naar de ■■■■ of naar ■■■■ (ter hoogte van de car-wash), zoals door een van de bezwaarindieners als alternatief voorgesteld is, niet kan worden bijgetreden; dat een dergelijke verbinding een bijkomend kruispunt (en onveilige situatie) creëert met de fietspaden langs ■■■■ (...)

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting de aanvrager bijkomende informatie heeft bijgebracht;

- dat het DGPB gewijzigd is op 09/07/2010 (B.S. 19/07/2010) en op 23/12/2011 (B.S.27/01/2012): dat artikel 1.2 .1° bij de laatste wijziging aangepast werd als volgt:

'1° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van artikel 4.2.2, §1, tweede lid, en artikel 4.2.4, §1, tweede lid, bestaat uit:

a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>;

b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>;

c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>2</sup>, te verhogen met 50 m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers:

*dat 23 appartementen van de blokken 1,2 en 7 aan het bescheiden woonaanbod voldoen;*

*dat deze appartementen zijn aangeduid op de plannetjes bijlage A en B;*

*- dat de fasering zoals aangeduid op het plan heeft te maken met de verkoopstand van de appartementen;*

*Overwegende dat uit de bijkomende informatie van de aanvrager, plannetjes bijlage A en B, blijkt dat het ontwerp voldoet aan het DGPB;*

*Overwegende dat geen fasering qua uitvoering van de werken in de vergunning is op te nemen; dat blok 7 ontworpen is als 1 gebouw met een gezamenlijke ondergrondse parking; dat het gebouw in zijn totaliteit dient gerealiseerd te worden;*

*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;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben bij aangetekende brief van 3 september 2010 een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van 29 juli 2010 van de verwerende partij waarbij aan de tussenkomen de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van twee appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's (fase 3). Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0067/SA/1/0053.

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

### **A. Ontvankelijkheid**

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

### **B. Verzoek tot samenvoegen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen vragen, omwille van de nauwe stedenbouwkundige verwevenheid, dit dossier samen te voegen met het dossier met rolnummer 1011/0067/SA/1/0053.

2.

De verwerende partij wijst er op dat het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wel de mogelijkheid creëert om beroepen samen te voegen, maar niet van toepassing is op tot en met 31 augustus 2012 ingestelde beroepen.

Volgens de verwerende partij kan de Raad alleen beslissen beide dossiers samen te behandelen.

### *Beoordeling door de Raad*

Het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen is inderdaad van toepassing op vanaf 1 september 2012 ingestelde beroepen, terwijl dit beroep is ingesteld met een aangetekende brief van 26 juli 2012.

De Raad kan het dossier dan ook niet samenvoegen met het dossier met rolnummer 1011/0067/SA/1/0053.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schendingen in van de artikelen 4.2.15, §1, 4.2.16, 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 (hierna Inrichtingsbesluit genoemd), machtsoverschrijding en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel van hun eerste middel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij verkeerdelijk uitgaat van een beslissing over de ordening van het woonuitbreidingsgebied: er is immers geen bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning voor lot 26.

Ten onrechte steunt de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen op een vervallen stedenbouwkundig attest nr. 2 van 23 december 2003 en een op 16 oktober 2003 goedgekeurde woonbehoeftestudie, die, volgens de bestreden beslissing zelf, alleen een richtinggevend beleidsdocument is.

In het tweede onderdeel van hun eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat er geen antwoord is op hun bezwaar dat een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk is.

De verwerende partij verduidelijkt, volgens de verzoekende partijen, met de bestreden beslissing ook niet waarom, niettegenstaande het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning nodig is,.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel van het eerste middel met een verwijzing naar artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 tot wijziging van diverse bepalingen van de VCRO (B.S. van 6 juni 2012) dat geen verkavelingsvergunning vereist is wanneer één of meer

woningen worden gebouwd vooraleer de kavels door middel van één van de genoemde overdrachtsvormen (zoals een verkoop) worden aangeboden.

De verwerende partij stelt tevens dat de bestreden beslissing betrekking heeft op groepswooningbouw, in de zin van het 'gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen' en verwijst daarvoor naar rechtspraak (R.v.St. van 30 maart 2010 met nr. 202.563).

Volgens de verwerende partij heeft zij de woonbehoeftestudie of het stedenbouwkundig attest niet beschouwd als een beslissing over de ordening van het gebied, zoals bepaald in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

Op het tweede onderdeel van het eerste middel antwoordt de verwerende partij dat het onmogelijk is zowel de schending van de formele als van de materiële motiveringsplicht in te roepen en vraagt zij uitdrukkelijk het middel als ongegrond af te wijzen voor zover het betrekking heeft op de schending van de materiële motiveringsplicht.

Verder voert de verwerende partij aan dat zij de aanvraag wel volledig onderzoekt, maar dat dat niet betekent dat zij alle bezwaren en opmerkingen moet beantwoorden.

De verwerende partij stelt tenslotte dat de verzoekende partijen noch de machtsoverschrijding, noch de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel uitwerken.

Dat de schending van het redelijkheidsbeginsel ingeroepen wordt, betekent volgens de verwerende partij bovendien dat de verzoekende partijen het feitelijk bestaan en de juridische relevantie van de motieven van de bestreden beslissing niet betwisten, zodat het middel, volgens verwerende partij, een tegenstrijdigheid bevat.

3.

De tussenkomende partij voegt hier aan toe dat de verzoekende partijen vertrekken van een verkeerde premisse omdat er op 29 juni 2005 wel degelijk (met uitzondering van lot 26, ten behoeve van de uitwerking van een totaalconcept voor dit lot) een verkavelingsvergunning verleend is en er dus beslist is over de ordening van het gebied.

In ondergeschikte orde, voor zover de Raad oordeelt dat deze verkavelingsvergunning geen ordening van het gebied impliceert, voert de tussenkomende partij aan dat de stedenbouwkundige vergunningen voor de site wel degelijk een groepswooningbouwproject als voorwerp hebben, zodat het (woonuitbreidings)gebied zelfs zonder voorafgaande ordening kan ontwikkeld worden. Als er al een probleem van 'gelijktijdige uitvoering' is, dan is dat, volgens de tussenkomende partij, te wijten aan het onnoemelijk aantal procedures waarmee de verzoekende partijen de uitvoering van de werken proberen te belemmeren.

Volgens de tussenkomende partij hebben de verzoekende partijen geen belang bij het tweede onderdeel van hun eerste middel.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat uit het door de verwerende partij vermeld artikel 20 van het wijzigingsdecreet van 11 mei 2012 blijkt dat 'groepswooningbouw' twee cumulatieve voorwaarden veronderstelt, namelijk het gelijktijdig vergunnen en het gelijktijdig bouwen van de verschillende woningen en dat hier niet aan voldaan is: de (vier) stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend in een tijdspanne van vijf jaar en de vergunde constructies worden één na één gebouwd.

De verzoekende partijen stellen belang te hebben bij het tweede onderdeel van hun eerste middel omdat er wel degelijk een voorafgaande ordening van het (woonuitbreidings)gebied vereist is en de devolutieve werking van het administratief beroep niet belet dat de verwerende partij de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren moet onderzoeken.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen verduidelijken noch de door hen ingeroepen machtsoverschrijding, noch de door hen ingeroepen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel, zodat deze onderdelen van het eerste middel onontvankelijk zijn.

De aangevoerde schending van artikel 4.2.15, § 1 VCRO, in verband met de vraag wanneer bouwwerken een (voorafgaande) verkavelingsvergunning vereisen, en artikel 4.2.16 VCRO met betrekking tot de verkavelingsakte, is niet relevant omdat het voorwerp van de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, geen verdeling is van percelen met het oog op woningbouw.

2.

Het is niet betwist dat de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, volgens het gewestplan gelegen in woonuitbreidingsgebied, uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw, zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist (artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit).

Wel betwist is de overeenstemming met voormelde bestemmingsvoorschriften, enerzijds omdat de bestreden beslissing steunt op een (vervallen) stedenbouwkundig attest nr. 2 van 23 december 2003 en op een op 16 oktober 2003 goedgekeurde, slechts richtinggevende woonbehoeftestudie en, anderzijds omdat de verwerende partij met de bestreden beslissing ook niet verduidelijkt waarom er geen voorafgaande verkavelingsvergunning nodig is als beslissing over de ordening van het (woonuitbreidings)gebied.

3.

Het met de bestreden beslissing vergund complex is (als fase 4) een onderdeel van een (uit 4 fasen bestaand) totaalproject "■■■■" voor lot 26 dat uit de verkaveling van 9 juni 2005 gesloten is. Het gewestplan is bijgevolg het enige reglementair kader voor de aanvraag.

De bestreden beslissing motiveert als volgt de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften:

*" ...*

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied (WUG): (...)*

*Overwegende dat het bouwproject deel uitmaakt van een inbreidingsproject "■■■■"; (...)  
dat in het stedenbouwkundig attest II van 23/12/2003 een concept van bebouwing en omgevingsaanleg principieel aanvaard werd namelijk een continuering vanuit de bestaande woonstraten, appartementencomplexen in een parkachtig binnengebied en een bufferende bebouwing langs de spoorweg; dat er voor het gebied een verkaveling (nr. 7058V05-0010V01) op 9 juni 2005 goedgekeurd werd mits uitsluiting van de loten 22 tot en met 26 en de wegenis langs de spoorweg.*

*Overwegende dat de ontwikkeling van het binnengebied opgedeeld werd in 4 fasen; dat voor de eerste fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 3 en 4) met 32 wooneenheden, een stedenbouwkundige vergunning verleend werd op 20 december 2007;*

*dat de tweede fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 5 en 6) met 32 wooneenheden, vergund werd op 22 mei 2008;*

*dat tegen beide vergunningen een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingediend werd bij de Raad van State; dat voor beide dossiers de vordering tot schorsing verworpen werd en er nog geen uitspraak ten gronde is.*

*dat de derde fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 1 en 2) in beroep bij deputatie voorwaardelijk vergund werd op 29/07/2010; dat tegen deze beslissing een beroep tot schorsing en nietigverklaring ingesteld is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag betrekking heeft op bouwfase 4 (blok 7) met parkinrichting.*

*(...)*

*Overwegende dat het in de woonbehoeftestudie vermelde maximum van 40 woningen/ha met 6 eenheden overschreden wordt, overwegende dat dit een beleidsdocument is dat geenszins bindend is voor het afleveren van vergunningen en overwegende dat de overschrijding met 6 eenheden in het globale concept marginaal is en dat de geest van het beleidsdocument hierdoor zeker niet wordt geschaad.*

*(...)*

*Overwegende dat (...) het inbreidingsproject in diverse stadia beoordeeld en goedgekeurd werd; dat het project geconcipieerd is rond een open parkachtige ruimte, welke gevrijwaard is van gemotoriseerd verkeer; dat de ontsluiting van de diverse woongebouwen vanuit de omliggende woonstraten gebeurt namelijk de [REDACTED] (blokken 1,2 en 3) en [REDACTED] (blokken 4,5 en 7); dat de aanleg van een nieuwe uitweg naar de [REDACTED] of naar de [REDACTED] (ter hoogte van de car-wash), zoals door een van de bezwaarindieners als alternatief voorgesteld is, niet kan worden bijgetreden; dat een dergelijke verbinding een bijkomend kruispunt (en onveilige situatie) creëert met de fietspaden langs [REDACTED]...”*

De stedenbouwkundige vergunningen van 20 december 2007 (fase 1, blokken 3 en 4) en van 22 mei 2008 (fase 2, blokken 5 en 6) zijn inmiddels definitief omdat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, de beroepen tot vernietiging ervan verworpen heeft met arresten van 6 januari 2011 (nr. 210.286) voor fase 1 (blokken 3 en 4) en van 4 juni 2010 (nr. 204.774) voor fase 2 (blokken 5 en 6).

### 3.1.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij niet alle bezwaren en opmerkingen beantwoorden, maar wel de elementen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing niets concreet zegt over de beslissing, van? de bevoegde overheid, over de ordening van het gebied.

In tegenstelling tot de bij de aanvraag gevoegde nota, die verkeerdelijk vermeldt dat het perceel in woonuitbreidingsgebied als lot 26 in een goedgekeurde verkaveling gelegen is, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing, aansluitend bij de in eerste administratieve aanleg

genomen beslissing, wel dat de percelen *'niet in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling ligt'*, maar dat *'voor het binnengebied een verkaveling op 9 juni 2005 goedgekeurd werd mits uitsluiting van de loten 22 t.e.m. 26 en de wegenis langs de spoorweg.'*

Vervolgens vermeldt de verwerende partij in de bestreden beslissing het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 23 december 2003, de (voorgeschiedenis van de) stedenbouwkundige vergunningen voor de blokken 3 tot en met 6, die op dat ogenblik (volgens haar) nog niet definitief zijn (hetgeen echter al wél zo was), de bij de Raad (rolnummer 1011/0067/SA/1/0053) betwiste stedenbouwkundige vergunning voor de blokken 1 en 2 (fase 3) en de woonbehoeftestudie, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Hasselt op 25 maart 2003 en goedgekeurd door de verwerende partij op 16 oktober 2003.

Anders dan de verwerende partij in haar antwoordnota stelt, is het dus niet zo dat de verwerende partij dit alles niet in aanmerking genomen heeft om tot de overeenstemming van de aanvraag met artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit te besluiten.

#### 3.1.1.

Het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 23 december 2003, als principieel akkoord met de oprichting van enkele appartementsblokken in een (in 4 fasen te ontwikkelen) parkachtig binnengebied en een bufferende bebouwing langs de spoorweg, was echter al vervallen toen op 11 oktober 2011 de aanvraag werd ingediend, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De opmerking in de bestreden beslissing dat *'de visie ervan momenteel nog steeds gedragen wordt door het college van burgemeester en schepenen'*, is niet (verder) concreet onderbouwd, zodat het argument dat *'de inplanting en uitwerking van blok 7 zodanig (is) dat de doelstellingen voor het ganse woonuitbreidingsgebied en het stedenbouwkundig attest gerealiseerd kunnen worden'*, dan ook weinig tot niets betekent.

Het stedenbouwkundig attest vroeg voor de verdere uitwerking van het totaalproject (205 wooneenheden, waarvan 176 appartementen en 29 grondgebonden woningen, in een projectzone van 4ha34a) overigens ook uitdrukkelijk aandacht voor de *'conciipiëring'* van de diverse appartementencomplexen vanuit de schaal van het binnengebied en de relatie met de omliggende bebouwing, gebaseerd op een voorstel met 3 ontsluitingstrajecten waarvan er één vanaf de ■■■■, hetgeen niet (meer) aan de orde was op het ogenblik van de bestreden beslissing, zoals de verwerende partij verder in de bestreden beslissing ook uitdrukkelijk stelt.

#### 3.1.2.

De vergunning voor de loten 22 tot en met 26 en de wegenis langs de spoorweg is bovendien geweigerd op 9 juni 2005, met dezelfde beslissing als waarin (voor het overige) een vergunning verleend is voor de verkaveling voor de site ■■■■ met (een door de gemeenteraad op 22 februari 2005 goedgekeurd nieuw) wegtracé.

Ook al was het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 23 december 2003 toen nog niet vervallen, toch besliste het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■, als vergunningverlenende overheid (als antwoord op een bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en hierin ook gevolgd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar), de stedenbouwkundige ontwikkeling van lot 26, los van dat stedenbouwkundig attest, uit de verkaveling te sluiten met als uitdrukkelijke vermelding dat *'De stedenbouwkundige ontwikkeling van dit lot onderworpen (zal) worden aan een eigen openbaar onderzoek'* en ook dat *'lot 26 uit de verkaveling gesloten wordt gezien dit nog niet verder uitgewerkt is en gezien in het stedenbouwkundig attest een aantal opmerkingen werden geformuleerd die nog niet werden verwerkt in het voorgestelde plan'*.

De uitsluiting van lot 26 (en 22 t.e.m. 25) had dus niet alleen te maken met de nood aan een meer gedetailleerde uitwerking, zoals de verwerende partij met haar antwoordnota stelt: zelfs los daarvan, kon de verwerende partij niet (zonder meer) uit de verkaveling van 9 juni 2005 en het (op het ogenblik van de aanvraag reeds vervallen) stedenbouwkundig attest van 23 december 2003 afleiden dat de bevoegde overheid beslist had over de ordening van het (woonuitbreidings)gebied.

### 3.1.3.

Dat de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, de laatste vergunningsaanvraag is voor appartementen voor dat deel van het woonuitbreidingsgebied, getuigt evenmin van enige ordening.

Een stedenbouwkundige vergunning is immers geen 'ordeningsinstrument', in tegenstelling tot een verkaveling, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

### 3.1.4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het toegestane, met zes wooneenheden overschreden maximum van 40 woningen/ha nog steeds past in 'de geest' van de door haar op 16 oktober 2003 goedgekeurde woonbehoeftestudie, dat een niet bindend beleidsdocument is.

Uit artikel 5, §1.1 Inrichtingsbesluit en al hetgeen voorafgaat blijkt dat het woonuitbreidingsgebied nog steeds uitsluitend voor groepswooningbouw bestemd is.

### 3.2.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet of en waarom de aanvraag, volgens de verwerende partij, al dan niet 'groepswooningbouw' is.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing alleen dat 'de inplanting en uitwerking van blok 7 zodanig is dat de doelstellingen voor het ganse woonuitbreidingsgebied, van de woonbehoeftestudie en het SA II gerealiseerd kunnen worden' en verder dat dit appartementsblok 'het laatste onderdeel vormt van een totaalproject (...) met 6 blokken die werden vergund.'

### 4.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit en de motiveringsplicht.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

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

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2012, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt



verleend voor de bouw van 49 appartementen en een ondergrondse parking met parkinrichting op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving

3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervalt termijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS