

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1247 van 21 juni 2016
in de zaak 1314/0427/A/2/0422

In zake: de heer **Jozef FRANCOIS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Günther L'HEUREUX
kantoor houdende te 1200 Brussel, Gulledele 96/3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de heer **Roger DE CONDE**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 maart 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 22 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 12 september 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een gebouw met handelsruimten en appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, hoek Kempische Steenweg / Vaartstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummers 224K, 226M, 226N, 226R, 226S, 226T en 226V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Günther L'HEUREUX die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Nick DE WINT die *loco* advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomen- de partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heer Roger DE CONDE verzoekt met een aangetekende brief van 30 mei 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 augustus 2014 de tussenkomen- de partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 8 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen- de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van twee handelsruimten en 22 appartementen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

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.

Het Toegankelijkheidsbureau brengt op 31 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 juli 2013 tot en met 18 augustus 2013, wordt een bezwaarschrift ingediend, onder meer ondertekend door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 29 augustus 2013 voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 september 2013 voorwaardelijk gunstig advies, waarbij hij zich aansluit bij het advies van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 12 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Het openbaar onderzoek

...

Er werd 1 bezwaarschrift (met 5 handtekeningen) ingediend:

...

1. Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat het bouwvolume wel aanvaardbaar is, overwegende dat er het bestaande BPA Blauwe Boulevard in herziening is gesteld, dat het gebied wordt uitgebreid tot aan de Kempische Steenweg. Dat de stedenbouwkundige visie aansluit met de bebouwing zoals voorzien in het huidige BPA Blauwe Boulevard.

2. Gezien het perceel een hoekperceel betreft, gezien de bouwdieptes geen hinder vormen naar de aanpalende bebouwing en aansluiten op de aanpalende panden is de bouwdiepte verantwoord.

3. De toegang naar de ondergrondse parkeergarages dient steeds te gebeuren langs de minst drukke weg. Gezien de Kempische Steenweg een belangrijke ontsluitingsweg vormt naar het centrum van Hasselt is het hier niet aangewezen veel ontsluitingen op te voorzien.

...

Stedenbouwkundige verordeningen

...

Overwegende dat het project afwijkt op de verordening woonkwaliteit inzake bouwvolume (bouwhoogte, bouwdiepte). Dat het project qua hoogte aansluit op de aanpalende woningen doch verhoogd op de hoek en dan refereert naar het hoekgebouw aan de Groene Boulevard. Overwegende dat op de verdieping een bouwdiepte van 12.00 m wordt aangehouden.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op **het bouwen van twee handelsruimten en 22 appartementen** gelegen op de hoek van de Vaartstraat en de Kempische Steenweg, nabij de Groene Boulevard en in de omgeving van de kanaalkom. Overwegende dat het project voorziet in een ondergrondse parkeerkelder dewelke plaats biedt aan 28 parkeerplaatsen.*

Overwegende dat het project gelegen is in stedelijk gebied, dat de omgeving gekenmerkt wordt door wonen, gecombineerd met handel/bedrijvigheid.

Overwegende dat het project eveneens voorziet in de afbraak van de eengezinswoning.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen het project aanvaardbaar vindt in de ruimtelijke context. Overwegende dat het project aansluiting zoekt met de aanpalende gebouwen doch in hoogte toeneemt naar de hoek toe. Overwegende dat het college de voorgestelde hoogte aanvaardbaar vindt gezien de hoekligging en gezien de referentie naar de hoogte van het gebouw gelegen op de hoek Kempische Steenweg/ Groene Boulevard (hoogte varieert van 3 tot 6 bouwlagen).

Overwegende dat op de verdieping een diepte gehanteerd wordt van 12.00 m, dat de vrijblijvende gedeelten van de scheidingswanden afgewerkt worden met gevelsteen.

Overwegende dat 22 volwaardige appartementen voorzien worden die variëren in grootte (1, 2 en 3-slaapkamerappartementen). Overwegende dat de appartementen zelf ontworpen werden binnen de kwaliteitseisen van de verordening woonkwaliteit. Overwegende dat ondergronds 28 parkeerplaatsen voorzien zijn.

Overwegende dat binnen het project een tuingebonden gezinswoning werd geïntegreerd.

Overwegende dat het project qua architectuur eigentijds is opgevat waarbij de gevel dynamisch is opgevat.

Overwegende dat het college van burgemeester de bijgevoegde motivatienota opgesteld door de ontwerper bijtreedt.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

01. Wettelijke en reglementaire voorschriften

...

De aanvraag wijkt af van de verordening 'woonkwaliteit' voor wat betreft:

- *bouwdiepte op de verdieping aan de Kempische Steenweg van 15m30 over de volledige perceelsbreedte in plaats van 10 meter met uitbreidbaarheid tot 12 meter mits het aanhouden van een zichtbelemmeringshoek (artikel 01.03);*
- *bouwdiepte op de verdieping aan de Vaartstraat van 12 meter over de volledige perceelsbreedte / zonder zichtbelemmeringshoek, in plaats van 10 meter en maximum 12 meter mits toepassing van een zichtbelemmeringshoek;*
- *bouwhoogte voor het hoofdvolume van 6 bouwlagen en plat dak in plaats van een hoofdvolume aansluitend op de bestaande bebouwing met twee bouwlagen en hellend dak (artikel 01.04);*
- *afsluiting tuinzone met bestaande muur in plaats van draadafsluiting of groenaanplanting van max. 2 meter hoog (artikel 01.10.02);*
- *volledige onderkeldering / verharding van het perceel in plaats van max. 10% verharding van de minimum 10 meter diepte tuinzone (01.10.03);*
- *17 volwaardige + 9 aanvullende parkeerplaatsen (28 parkeerplaatsen) in*

plaats van minimum 29 volwaardige parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers (artikel 03.03.02);

- ontbrekende parkeerplaats voor 590m² handelsruimte (artikel 03.03.02);*
- de afbraak, het wijzigen van de bestemming van de bestaande panden en het wijzigen van het straatbeeld van de Kempische Steenweg (voornamelijk invalsweg in de binnenstad) zonder motivering in een omgevingsrapport (artikel 06.01.02).*

Voor voorliggende aanvraag voor het invulproject in de bestaande omgeving zijn de afwijkingsmogelijkheden voor grotere stedenbouwkundige projecten (die in feite zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren) niet van toepassing.

Volgens de toelichting bij de afwijkingsprocedure (artikel 00.03) had men bij het opmaken van de regels van de verordening voornamelijk 'invulprojecten' voor ogen d.w.z. kleinschalige projecten die zich situeren in een grotendeels bebouwde en gedefinieerde omgeving zoals woningen en appartementsgebouwen in een bestaande woonomgeving. Indien het gevraagde niet beantwoordt aan de verordening en ook niet aan de voorziene uitbreidbaarheid (zoals omschreven bij de betreffende artikels) dan moeten de afwijkingen behandeld worden volgens de in de codex voorziene procedure.

Volgens artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijking worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Voorliggende bouwproject voorziet in een volledige verharding van het perceel van circa 1.000m² en dit veroorzaakt een significant effect op het watersysteem. Het mogelijk schadelijk effect dient onderzocht te worden door de bevoegde waterbeheerder.

Het advies van de waterbeheerder ontbreekt in het dossier.

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid.

...

02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

...

Het bouwvolume heeft een voorgevel van 36 meter aan de Vaartstraat en 41m40 aan de Kempische Steenweg.

De hoogte van het bouwvolume is 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte van 10 meter) met terugwijkende 4^{de} en 5^{de} bouwlaag aan de Vaartstraat en 5 bouwlagen (kroonlijsthoogte van en 16 meter) en terugwijkende 6^{de} bouwlaag aan de Kempische Steenweg.

De bouwdiepte aan de Vaartstraat is:

- 1^{ste} bouwlaag/gelijkvloers: 15m50,*
- 2^{de} en 3^{de} bouwlaag: 12m,*
- 4^{de} en 5^{de} terugwijkende bouwlagen: 8m50.*

De bouwdiepte aan de Kempische Steenweg is:

- 1^{ste} bouwlaag/gelijkvloers: 15m30,*
- 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} bouwlaag: 14m,*
- 5^{de} bouwlaag: 12m,*
- 6^{de} terugwijkende bouwlaag: 10m.*

De voorgevels kragen plaatselijk 60 cm uit.

...

Het straatbeeld in de Vaartstraat wordt gevormd door woningen met twee bouwlagen en hellend dak en bebouwing met ambacht-/handels en woonbestemming met 3 a 4

bouwlagen en plat dak.

Het straatbeeld in de Kempische Steenweg wordt gevormd door woningen en handelshuizen met 2 a 3 bouwlagen en hellend dak en bebouwing met 3 a 4 bouwlagen en plat dak.

De aanpalende woning rechts (Kempische Steenweg 22, perceel 7/G/224L2) is een woning met 3 bouwlagen en een plat dak, een kroonlijsthoogte van circa 9m70, een bouwdiepte van circa 17 meter op het gelijkvloers en circa 9 meter op de verdieping. De aanpalende woning links (Vaartstraat 3, perceel 7/G/225R) is een woning met twee bouwlagen en een mansardedak met een bouwdiepte van circa 9 meter, een kroonlijsthoogte van circa 7 meter in de voorgevel en circa 6m50 in de achtergevel en een nokhoogte van circa 10m20. Tussen deze woning en het perceel van de aanvrager is een schakelvolumen met plat dak, twee bouwlagen en een bouwdiepte van 7 meter.

Voor het bouwen van het appartementsgebouw in het bestaande stadsweefsel van Hasselt worden de gemeentelijke verordening woonkwaliteit geacht de criteria voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De afwijkingen van de voorschriften van de verordening worden als volgt beoordeeld:

- Door de overschrijding van het aantal bouwlagen (tot 6 in plaats van 3) en de bouwdieptes wordt de maximale vloeroppervlakte (V/T –index) ruim overschreden.
Volgens artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening kan de deputatie in een vergunning geen afwijking toestaan voor wat betreft de V/T-index en het aantal bouwlagen.*
- Het volume vormt door de afwijkende hoogte een schaalbreuk in zowel het straatbeeld van de Kempische Steenweg als de Vaartstraat. De bouwhoogte sluit niet aan op de bestaande stadsweefsel, noch op de recente ontwikkelingen aan de kleine- en grote ring die een duidelijke afbouw voorzien naar de Kempische Steenweg.*
- Het profiel van de geplande nieuwbouw overschrijdt het profiel van de bestaande blinde gevels van de aanpalenden waardoor het volume schaduw- en visuele hinder veroorzaakt ten aanzien van de aanpalenden.*
- Door de volledige onderkeldering/verharding van het perceel in plaats van max. 10% verharding van de tuinzone ontbreekt het vereiste kwalitatief groen. Het toestaan van het volledig verharderen van percelen is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening omwille van het beperken van de woonkwaliteit zowel voor de woningen binnen het eigen project als de aanpalende woningen.*
- ...*
- De afbraak, het wijzigen van de bestemming van de bestaande panden en het wijzigen van het straatbeeld van de Kempische Steenweg (voornamen invalsweg in de binnenstad) vereist een motivering in een omgevingsrapport. De motivering ontbreekt in het dossier.
De gevels passen qua schaal niet in het bestaande straatbeeld (zie eigen collage van nieuwe gevels in bestaande gevels in bijlage 5).*

Volledig terzijde dient gesteld dat ook het vereiste wateradvies ontbreekt.

De deputatie kan omwille van de zorgplicht die opgelegd wordt door het decreet integraal waterbeleid geen vergunning verlenen voor de aanvraag waarvoor niet aangetoond is dat het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen van decreet integraal waterbeleid.

...”

Na de hoorzitting van 10 december 2013 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een aanvullend verslag van 6 januari 2014 als volgt om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden:

“ ...

Naar aanleiding van de beslissing van de deputatie, genomen in zitting van 12 december 2013, gaat hierbij voor ondertekening het ontwerp van een besluit tot niet inwilliging van het beroep van de heer François tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de heer De Condé.

Het standpunt van de deputatie wijkt af van het advies van de afdeling omwille van volgende redenen:

- *De deputatie is van oordeel dat rekening houdende met de in artikel 01.04 van de verordening ‘woonkwaliteit’ voorziene uitbreidbaarheid het aantal bouwlagen niet overschreden wordt.*

De voorwaarden voor het toepassen van deze uitbreidbaarheid zijn:

- *in functie van de meerhoogte of het aantal bouwlagen van de aangrenzende bebouwing waar op aangesloten wordt, of in functie van het aanwezige straatbeeld (‘bij eerst vergund’),*
- *in kennis stellen van de aanpalende eigenaars(s), er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend,*
- *opmaken van de motivatienota waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen behouden blijft.*

Dat in de Kempische Steenweg de bouwhoogte (3 bouwlagen) over een breedte van 3m30 aansluit op de aangrenzende bebouwing rechts en in de Vaartstraat over een breedte van XX m op de bebouwing links. Dat de uitbouw op de hoek van de Vaartstraat / Kempische Steenweg tot 5 bouwlagen met terugwijkende 6^{de} bouwlaag kan aanvaard worden in functie van de hogere bebouwing in het aanwezige straatbeeld binnen een straal van 150 meter rond het perceel nl. een residentie met 5 bouwlagen /bouwhoogte van 21 meter op de hoek Vaartstraat / Kempische Kaai (projectzone Maalderijmolen art. 40 van het BPA ‘Blauwe Boulevard’) en de residentie met 6 bouwlagen en terugwijkende 7^{de} bouwlaag op de hoek Kempische Steenweg / Thonissenlaan (Groene Boulevard).

Dat de tijdens het openbaar onderzoek en in het beroepschrift geuite bezwaren met betrekking tot de bouwhoogte ten opzichte van de aanpalende eigenaars niet gegrond zijn, dat het ontwerp qua bouwhoogte een overgangsvolume voorziet aansluitend op de aanpalende gebouwen.

Dat de deputatie van oordeel is dat uit de bij de aanvraag gevoegde motivatienota en de door de architect tijdens de beroepsprocedure bijgebrachte motivatienota aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen behouden blijft.

Dat uit de motivatienota’s blijkt dat

Dat de deputatie de motivatie van de architect bijtreedt.

De deputatie is van oordeel dat de afwijkende bouwdiepte aan de Kempische steenweg nl. 15 meter in plaats van maximum 12 meter na uitbreidbaarheid, overeenkomstig artikel 00.03 van de verordening 'woonkwaliteit' behandeld dient te worden volgens de in de codex voorziene procedure.

Om voormelde reden is de deputatie van oordeel dat het beroep kan worden ingewilligd. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt bevestigd.

...

De verwerende partij beslist op 22 januari 2014 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

dat de aanvraag afwijkt van de verordening 'woonkwaliteit' voor wat betreft :

- *bouwdiepte op de verdieping aan de Kempische Steenweg van 15m30 (over een breedte van circa 14 meter) in plaats van 10 meter met uitbreidbaarheid tot 12 meter mits het aanhouden van een zichtbelemmeringshoek (artikel 01.03);*
- *bouwdiepte op de verdieping aan de Vaartstraat van 12 meter over de volledige perceelsbreedte / zonder zichtbelemmeringshoek, in plaats van 10 meter en maximum 12 meter mits toepassing van een zichtbelemmeringshoek;*
- *bouwhoogte voor het hoofdvolume van 5 bouwlagen en technische bouwlaag en met plat dak in plaats van een hoofdvolume aansluitend op de bestaande bebouwing met twee bouwlagen en hellend dak (artikel 01.04);*
- *afsluiting tuinzone met bestaande muur in plaats van draadafsluiting of groenaanplanting van maximum 2 meter hoog (artikel 01.10.02);*
- *volledige onderkeldering / verharding van het perceel in plaats van maximum 10% verharding van de minimum 10 meter diepte tuinzone (01.10.03);*
- *ontbrekende parkeerplaats voor 590m² handelsruimte (artikel 03.03.02);*

Overwegende dat overeenkomstig artikel 00.03 van de verordening inzake woonkwaliteit op gemotiveerd verzoek van de aanvrager de vergunningverlenende overheid afwijkingen kan toestaan op de bepalingen van de verordening, dat deze afwijkingen kunnen worden gevraagd omwille van de specifieke kenmerken van de site, het gebouw het programma; dat de deputatie van oordeel is dat bij voorliggende aanvraag, waar een invulling wordt voorzien van een strategisch gelegen eigendom op de hoek van een belangrijke invalsweg naar het centrum, moet kunnen afgeweken worden van de verordening;

dat de in artikel 01.04 van de verordening 'woonkwaliteit' voorziene "uitbreidbaarheid" van het aantal bouwlagen van toepassing is; dat de voorwaarden voor het toepassen van deze uitbreidbaarheid zijn :

- *in functie van de meerhoogte of het aantal bouwlagen van de aangrenzende bebouwing waar op aangesloten wordt, of in functie van het aanwezige straatbeeld ('bij eerst vergund'),*
- *in kennis stellen van de aanpalende eigenaars(s), er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend (=openbaar onderzoek van de aanvraag),*
- *opmaken van de motivatienota waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit*

van de aangrenzende percelen behouden blijft.

dat de in artikel 01.03 van de verordening voorziene uitbreidbaarheid van de bouwdiepte van toepassing is; dat de voorwaarden voor het toepassen van de uitbreidbaarheid zijn :

- o de mogelijke bebouwing binnen deze zone zal bestaan uit normale bruikbare rechthoekige lokalen (geen schuine muren).*
- o in kennis stellen van de aanpalende eigenaars(s), er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend (=openbaar onderzoek van de aanvraag),*
- o opmaken van de motivatienota waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen behouden blijft.*

dat in casu het project evenals de in eerste aanleg gevolgde procedure van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan deze voorwaarden van afwijken van de voorschriften van de verordening voldoet;

...

Overwegende dat het bouwvolume een voorgevel heeft van 36 meter aan de Vaartstraat en 41m40 aan de Kempische Steenweg; dat de hoogte van het bouwvolume 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte van 10 meter) is met terugwijkende 4^{de} en 5^{de} technische bouwlaag aan de Vaartstraat en 5 bouwlagen (kroonlijsthoogte van en 16 meter) en terugwijkende technische bouwlaag aan de Kempische Steenweg;

dat de bouwdiepte aan de Vaartstraat is:

- 1^{ste} bouwlaag/gelijkvloers: 15m50,*
- 2^{de} en 3^{de} bouwlaag: 12m,*
- 4^{de} en 5^{de} terugwijkende bouwlagen: 8m50.*

dat de bouwdiepte aan de Kempische Steenweg is:

- 1^{ste} bouwlaag/gelijkvloers: 15m30,*
- 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} bouwlaag: 14m,*
- 5^{de} bouwlaag: 12m,*
- technische bouwlaag: 10m.*

dat de voorgevels plaatselijk 60 cm uit kragen;

...

Overwegende dat het perceel gelegen is op de hoek Kempische Steenweg / Vaartstraat (7/G/224K2, 226M, 226N, 226R, 226S, 226T, 226V) in het verstedelijkt gebied tussen de Kempische Steenweg en de Kanaalkom;

dat het straatbeeld in de Vaartstraat gevormd wordt door woningen met twee bouwlagen en hellend dak en bebouwing met ambacht-/handels en woonbestemming met 3 a 4 bouwlagen en plat dak;

dat het straatbeeld in de Kempische Steenweg gevormd wordt door woningen en handelshuizen met 2 a 3 bouwlagen en hellend dak en bebouwing met 3 a 4 bouwlagen en plat dak;

dat de aanpalende woning rechts (Kempische Steenweg 22, perceel 7/G/224L2) een woning met 3 bouwlagen is en een plat dak, een kroonlijsthoogte van circa 9m70, een bouwdiepte van circa 17 meter op het gelijkvloers en circa 9 meter op de verdieping;

dat de aanpalende woning links (Vaartstraat 3, perceel 7/G/225R) een woning is met twee bouwlagen en een mansardedak (3 bouwlagen) met een bouwdiepte van circa 9 meter, een kroonlijsthoogte van circa 7 meter in de voorgevel en circa 6m50 in de achtergevel en een nokhoogte van circa 10m20; dat tussen deze woning en het perceel van de aanvrager een schakelvolumen is met plat dak, twee bouwlagen en een bouwdiepte van 7 meter;

...

Overwegende dat de aanvrager tijdens de beroepsprocedure een uitgebreide verantwoordingsnota bijbracht; dat uit de bij de aanvraag gevoegde motivatienota en deze bijkomende verantwoordingsnota blijkt dat de bestaande panden aan Kempische Steenweg overwegend een bouwdiepte hebben van 13 meter over twee bouwlagen, dat enkel het aanpalende pand een beperktere bouwdiepte heeft vanaf de tweede bouwlaag; dat het ontworpen profiel voor de nieuwbouw een bouwdiepte heeft van circa 13 meter over drie bouwlagen; dat in de ontworpen voorgevel langs de Kempische Steenweg (gevel Oost) het nieuw volume over een afstand van 4m15 aansluit op dezelfde bouwhoogte als het rechts aanpalende eigendom; dat het ontwerp derhalve wat bouwhoogte betreft een overgangsvolume voorziet; in gebariet aansluitend op de aanpalende gebouwen;

Overwegende dat in de ontworpen voorgevel Kempische Steenweg (gevel Oost) de terugwijkende technische bouwlaag zich op een afstand van 10m20 bevindt van het volume met 3 bouwlagen; dat in de ontworpen gevel met een gabariet 5 bouwlagen met technische verdieping er een insprong over een breedte van 6m70 is voorzien in functie van de verkleining van de schaal van de gevel langs de Kempische Steenweg; dat ter plaatse van deze insprong over een breedte van 6m70 de bouwdiepte beperkt is tot 8m50; dat de uitkraging van 60cm in de voorgevel Kempische Steenweg beperkt is tot een breedte van 10m20; dat de ontworpen bouwdiepte ten aanzien van de bouwlijn Kempische Steenweg plaatselijk beperkt is tot 12 meter; dat langs de Kempische Steenweg de bouwhoogte van de panden aan de zijde van de aanvraag overwegend 3 bouwlagen is, en dat aan de overzijde een pand voorkomt met een bouwhoogte van 4 bouwlagen met terugwijkende technische bouwlaag, dat de bouwhoogte van het pand op de hoek Kempische Steenweg - Thonissenlaan 6 bouwlagen is met terugwijkende technische bouwlaag; dit pand vormt een accent op de hoek, dus vergelijkbaar met onderhavig ontwerp;

Overwegende dat het straatbeeld in de Vaartstraat hoofdzakelijk wordt bepaald door woningen met 3 bouwlagen onder de kroonlijst of woningen met twee bouwlagen onder de kroonlijst met dakuitbouw; dat het links aanpalende pand met twee bouwlagen hierop de uitzondering vormt; dat aan de overzijde in de Vaartstraat hoofdzakelijk panden met 4 bouwlagen voorkomen; dat het ontwerp van de beroeper langs de Vaartstraat 3 tot 4 bouwlagen voorziet met op de hoek Kempische Steenweg het accent met 5 bouwlagen en technische verdieping; dat het ontworpen bouwvolume met drie bouwlagen in de Vaartstraat links aansluit op de aanpalende woning met twee bouwlagen onder mansardedak en op een tussenvolume in twee bouwlagen met poort; dat het ontwerp derhalve wat bouwhoogte betreft een overgangsvolume voorziet, in gebariet aansluitend op de aanpalende gebouwen;

Overwegende dat aan de overzijde op de hoek Vaartstraat een nog te bebouwen perceel ligt met daarnaast een glazen gevelwand die 4 bouwlagen symboliseert met hierop aansluitend het pand op de hoek Kempische Steenweg / Thonissenlaan met 6 bouwlagen en een terugwijkende technische verdieping; dat het ontwerp kadert in deze recente ontwikkeling langs de Kempische steenweg, aansluitend op de bebouwing langs de kleine ring;

Overwegende dat het bestaande af te breken pand in de Vaartstraat een bouwdiepte heeft van 11m50 over twee bouwlagen, afgedekt met een hellend dak over de volledige bouwdiepte, dat het hoofdvolume van de nieuwbouw ongeveer dezelfde bouwdiepte heeft over 3 bouwlagen afgedekt met een plat dak;

Overwegende dat wat betreft de technische uitrusting van de parkeergarage de voorgestelde parkeerplatforms zowel horizontaal als verticaal schuiven; dat er derhalve maar één lege parkeerplaats vereist is om alle parkings binnen een unit te ontsluiten;

Overwegende dat de achtertuinzone wordt aangelegd als 3 privatieve tuintjes met terrassen, gazon, lage beplanting, één boom in pot en een haag rondom de tuintjes;

Overwegende dat het profiel van de nieuwbouw op de perceelsgrenzen aansluit bij de aanpalende bebouwing;

Overwegende dat het ontworpen gabariet tot 5 bouwlagen en terugliggende 6^{de} bouwlaag wat betreft de bouwhoogte kan aanvaard worden als accent op een strategische hoeklocatie, waarbij het project tevens geïntegreerd is in de bestaande bebouwing; dat het ontworpen volume verantwoord is door de hogere bebouwing in het aanwezige straatbeeld binnen een straal van 150 meter rond het project, namelijk een residentie met 5 bouwlagen /bouwhoogte van 21 meter op de hoek Vaartstraat / Kempische Kaai (projectzone Maalderijmolen artikel 40 van het BPA 'Blauwe Boulevard') en de residentie met 6 bouwlagen en terugwijkende 7^{de} bouwlaag op de hoek Kempische Steenweg / Thonissenlaan (Groene Boulevard); dat het volgende kan gesteld worden wat betreft de integratie van het project binnen de bestaande bebouwing :

- *voor wat betreft de bouwhoogte sluit de nieuwbouw aan bij de bouwhoogte aan de overzijde van de Kempische Steenweg (4 bouwlagen en terugliggende 5^{de} bouwlaag) en het gebouw op de hoek met de kleine ring (Martelarenlaan) (6 bouwlagen en terugliggende 7^{de} bouwlaag);*
- *voor wat betreft de bouwdiepte op de verdieping blijft de maximale bouwdiepte (15m30) onder de maximale uitbreidbaarheid tot 20 meter, en sluit de nieuwbouw aan bij de aanpalende bebouwing langs de Kempische Steenweg waar de bouwdiepte overwegend 13 meter is en waarop wordt aangesloten met een ontworpen bouwdiepte op de perceelsgrens van 12 meter;*
- *de aansluiting op de aanpalende bebouwing op de Kempische Steenweg wordt voorzien met 3 bouwlagen, waarbij de 4^{de} bouwlaag pas begint op 4m15 meter van de laterale perceelsgrens en de 5^{de} bouwlaag pas op 13m80 van de laterale perceelsgrens;*
- *er wordt een kleinschalig karakter aan de gevels gegeven door enerzijds een gedeelte van de gevel te laten uitkragen en anderzijds een gedeelte van de gevel over een breedte van 6m70 met een diepte van 3m50 te laten inspringen waardoor de insprong de bouwdiepte plaatselijk beperkt tot 8m50;*

Overwegende dat de bezwaren van de aanpalenden met betrekking tot de hinder door het ontworpen bouwvolume ongegrond zijn :

- *dat het bouwvolume op zodanige wijze ingeplant is (hoekperceel) en opgebouwd is (afbouw naar aanpalende percelen) dat er geen abnormale schaduwhinder of privacy-hinder is; dat de bouwhoogte en de bouwdiepte ter hoogte van de aanpalende panden beperkt is tot respectievelijk 3 bouwlagen en 12 meter en dat het volume vanaf de perceelsgrens trapsgewijs naar de hoek Vaartstraat/Kempische Steenweg opgebouwd wordt zodat er geen abnormale schaduwhinder veroorzaakt wordt ten aanzien van de aanpalende percelen;*
- *dat in de Vaartstraat aangesloten wordt op een woning die afwijkt van de rest van het straatbeeld (tussenbouw met twee bouwlagen en hellend dak), dat het af te breken bestaande gebouw tegen de perceelsgrens eveneens een*

bouwdiepte heeft van ongeveer 11m50, dat er derhalve ten aanzien van de huidige toestand geen abnormale bijkomende schaduw hinder wordt veroorzaakt, dat de overschrijding van het afwijkend profiel van de aanpalende links (Vaartstraat) niet als overdreven beschouwd kan worden, dat de achtergevel Noord gericht is zodat er geen abnormale bijkomende schaduw hinder veroorzaakt wordt;

- *dat de aanpalende eigenaar rechts langs de Kempische Steenweg, waar de ontworpen nieuwbouwinvulling vergelijkbaar is, geen bezwaar heeft ingediend tegen de aanvraag;*

-

...

dat een openbaar onderzoek werd gevoerd; dat aan de hand van de motivatienota en bijgebrachte verantwoordingnota voldoende wordt aangetoond dat de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen behouden blijft en dat de bezwaren kunnen worden weerlegd;

Overwegende dat de deputatie het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt; dat het beroep van de heer Jozef François niet kan ingewilligd worden; dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 september 2013 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de heer R. De Condé wordt bevestigd; dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarden gesteld door het college van burgemeester en schepenen

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift onder ‘Omschrijving van het belang’ uiteen:

“Verzoeker is woonachtig in de Vaartstraat waarin het bouwproject van de aanvraag zich bevindt.”

2.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij haar belang steunt op een ‘eigen visie inzake een goede ruimtelijke ordening’. Zij stelt dat dit geen voldoende persoonlijk belang uitmaakt en geen ‘hinder en nadelen’ ten gevolge van de bestreden beslissing betreft. De tussenkomende partij stelt dat niet duidelijk wordt gemaakt waar de verzoekende partij precies woont. Zij besluit dat het ingestelde beroep onontvankelijk is aangezien uit het verzoekschrift niet blijkt welke hinder en nadelen de verzoekende partij zou kunnen ondervinden.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat uit het verzoekschrift blijkt dat zij in de Vaartstraat woont en dat de woonkwaliteit door het vergunde project in het gedrang komt.

Volgens de verzoekende partij kan uit verschillende stukken de precieze locatie van haar woonplaats afgeleid worden, namelijk schuin tegenover het bouwproject (op een afstand van ongeveer 25 meter).

De verzoekende partij wijst op de inhoud van haar bezwaarschrift en de inhoud van de bestreden beslissing waar de aangevoerde hinder wordt omschreven als *“de bedreiging van de woonkwaliteit voor de omgevende percelen door de schaalbreuk, afwijkende typologie, overdreven bouwhoogte en overdreven diepte en verkeersoverlast”*.

Zij stelt verder dat de verwerende partij tijdens de administratieve procedure nooit een opmerking heeft gemaakt over haar belang.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de vereiste van de omschrijving van het belang overeenkomstig artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit niet voorgeschreven is op straffe van onontvankelijkheid. Zij verwijst naar rechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat een verzoekende partij die woonachtig is in de buurt van een project en aanvoert dat de rust wordt verstoord, een afdoende belang aantoont.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij in de straat van het vergunde project (Vaartstraat) woont. Het loutere nabuurschap op zich volstaat evenwel niet om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De verzoekende partij maakt verder in haar verzoekschrift echter voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Zij bekritiseert onder meer het grootschalig karakter van het project, de ‘bijzonder grote schaalbreuk’

t.o.v. het huidige 'kleinschaligere' straatbeeld en vreest het ontstaan van een 'kakafonie van verschillende stijlen en hoogtes'.

Bovendien verwijst de verzoekende partij in haar verzoekschrift naar het bezwaarschrift dat zij heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek en voegt dit toe als stavingsstuk. In de bestreden beslissing wordt de inhoud van dit bezwaarschrift samengevat waarbij onder meer wordt verwezen naar de mobiliteitshinder ten gevolge van de ontsluiting van de ondergrondse parking via de Vaartstraat.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

In het beschikkend gedeelte van het verzoekschrift stelt de verzoekende partij:

"Ik verzoek de Raad voor vergunningsbetwistingen om huidig verzoekschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren en de door de Deputatie afgeleverde bouwvergunning te vernietigen, desgevallend om als specifieke rechtsregel aan te wijzen dat de bouwhoogte op de Kempische Steenweg ter hoogte van de Vaarstraat beperkt wordt tot 4 bouwlagen + terugliggende dakverdieping, kroonlijsthoogte van de straatgevel 12,50 à 13,00 m boven het voetpad."

2.

De verwerende partij werpt op dat het verzoekschrift, wat dit onderdeel betreft, onontvankelijk moet worden verklaard. Volgens de verwerende partij kan een stedenbouwkundige voorschrift met betrekking tot een beperking in het aantal bouwlagen, de bouwdiepte en kroonlijsthoogte, niet worden beschouwd als een rechtsregel in de zin van artikel 4.8.2 VCRO.

3.

De tussenkomen partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is in de mate dat meer wordt gevorderd dan de vernietiging van de bestreden beslissing. Zij stelt dat de Raad niet bevoegd is om de vergunningverlenende overheid een beperking op te leggen omtrent het aantal bouwlagen en de kroonlijsthoogte van een project.

4.

De verzoekende partij beantwoordt deze excepties niet in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. De Raad heeft niet de bevoegdheid om in de plaats te treden van het vergunningverlenend bestuursorgaan en zelf een vergunning te verlenen, dan wel te weigeren of te wijzigen.

De Raad kan op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO een injunctie geven aan de vergunningverlenende overheid. Overeenkomstig artikel 4.8.2, derde lid, 2° VCRO kan de Raad

specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift voor *“dat de huidige kroonlijsthoogte van 12,65 m (= 4 bouwlagen) wordt doorgetrokken tot voorbij de Vaartstraat”* en vraagt in het beschikking gedeelte van haar verzoekschrift – naast de vernietiging van de bestreden beslissing – *“als specifieke rechtsregel aan te wijzen dat de bouwhoogte (...) beperkt wordt (...)”*.

Dergelijke injunctie is evenwel niet in overeenstemming met artikel 4.8.2, derde lid, 2° VCRO omdat niet wordt verduidelijkt welke specifieke rechtsregel of rechtsbeginsel wordt bedoeld.

In de mate dat de verzoekende partij meer vordert dan de vernietiging van de bestreden beslissing, is het beroep onontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In hetgeen de Raad beschouwt als een eerste onderdeel, stelt de verzoekende partij onder meer dat het project indruist *‘tegen de geest en de letter’* van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit, goedgekeurd met een besluit van de gemeenteraad van de stad Hasselt van 26 april 2011 (goedgekeurd door de deputatie van de provincie Limburg bij besluit van 11 augustus 2011, hierna: Woonkwaliteitsverordening).

De verzoekende partij wijst erop dat in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag op zes punten afwijkt van de Woonkwaliteitsverordening. Volgens de verzoekende partij zijn er geen specifieke kenmerken die een afwijking verantwoorden. De loutere strategisch ligging van het project ‘op de hoek van een belangrijke invalsweg’ is geen reden om de voorschriften van de verordening niet toe te passen.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verordening, wat de bouwhoogte betreft, verwijst naar aangrenzende bebouwing. Er kan dus niet verwezen worden naar bebouwing aan de overzijde van de straat of bebouwing op een afstand van 150 meter van het project.

Volgens de verzoekende partij betekent het bouwproject ook een schaalbreuk ten opzichte van de huidige bebouwing. De zogenaamde ‘technische bouwlagen’ betreffen in feite volwaardige verdiepingen. Zij stelt dat het huidige straatbeeld wordt gekenmerkt door kleinschaligere bebouwing. De Vaartstraat bestaat uit panden met 2 à 3 bouwlagen (aan de zijde van het bouwproject) en panden met 4 bouwlagen (aan de overzijde van de straat). De Kempische Steenweg bestaat voornamelijk uit woningen met 2 à 3 bouwlagen (aan de zijde van het bouwproject) en 3 à 4 bouwlagen (aan de overzijde van de straat) met plaatselijk 4 bouwlagen met een dakverdieping. De verzoekende partij verwijst naar stukken met betrekking tot hoogtemetingen, doorsneden en vooraanzichten van de bestaande toestand en de vergunde toestand.

Volgens de verzoekende partij refereert de aanvrager ten onrechte naar een gebouw aan de Thonissenlaan met zes bouwlagen en terugliggende dakverdieping. Dit pand is, in tegenstelling tot het vergunde project, gelegen binnen de contouren van een bijzonder plan van aanleg en bovendien wordt dit pand wordt vanaf de Thonissenlaan afgebouwd tot 4 bouwlagen.

1.2

In hetgeen de Raad beschouwt als een tweede onderdeel, werpt de verzoekende partij op dat haar opmerkingen, zoals geformuleerd en gestaafd met stukken, tijdens de hoorzitting, niet in overweging werden genomen.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel (*door de verwerende partij als het eerste middel beschouwd*) dat artikel 00.03 van de Woonkwaliteitsverordening voorziet in een afwijkingsmogelijkheid in geval van:

- Specifieke kenmerken van de site, het gebouw, het programma
- De grote omvang van het project
- De voorgestelde innovatieve oplossing die de beoogde kwaliteit van de verordening naar de geest realiseert maar afwijkt van de strikte regelgeving

Onder de rubriek 'uitbreidbaarheid' worden vaak voorkomende afwijkingsgevallen omschreven. Volgens de verwerende partij blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing waarom de afwijkingen toelaatbaar zijn en is deze beoordeling niet foutief of kennelijk onredelijk.

Verder stelt de verwerende partij dat zij op een omstandige en correcte wijze de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld. De motiveringsplicht reikt niet zover dat de verwerende partij voorgestelde alternatieve projecten moet gaan onderzoeken. De kritiek van de verzoekende partij is louter opportuiniteitskritiek.

2.2

Met betrekking tot het tweede onderdeel (*door de verwerende partij als het tweede middel beschouwd*) antwoordt de verwerende partij dat zij de verzoekende partij op 10 december 2013 heeft gehoord en de gelegenheid heeft gegeven om een nota met stukken neer te leggen en deze toe te lichten. Dit blijkt ook uit de overwegingen van de bestreden beslissing.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de bestreden beslissing dat zij de argumenten van de verzoekende partij in overweging heeft genomen aangezien zowel het toegelaten karakter van de afwijkingen op de verordening woonkwaliteit als de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening uitvoerig gemotiveerd wordt.

De verwerende partij meent dat er geen sprake is van een schending van het hoorrecht.

3.

De tussenkomenende partij werpt op dat de beweringen in het verzoekschrift te vaag zijn om een verweer te voeren. Zij houdt voor dat het onduidelijk is welke bepalingen van de Woonkwaliteitsverordening volgens de verzoekende partij geschonden zijn en waarom. Evenmin is afdoende duidelijk welke opmerkingen volgens de verzoekende partij niet betrokken werden bij de beoordeling van de aanvraag.

3.1

De tussenkomenende partij antwoordt op het eerste onderdeel (*door de tussenkomenende partij als het tweede t.e.m. zevende onderdeel beschouwd*) dat op grond van artikel 00.03 van de Woonkwaliteitsverordening een afwijking kan worden gevraagd omwille van een aantal niet-limitatief opgesomde redenen ("onder meer" omwille van: ..."). Zij wijst erop dat de verzoekende partij zelf aangeeft dat het project een 'grote omvang' heeft, hetgeen precies één van de voorziene afwijkingsmogelijkheden van artikel 00.03 betreft.

Verder valt volgens de tussenkomen de partij niet in te zien waarom de strategische ligging niet zou volstaan als afwijkingsmotief. Zij werpt op dat de verzoekende partij zich beperkt tot het citeren en bekritisieren, zonder een middel te ontwikkelen.

De tussenkomen de partij zet uiteen dat in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd dat aan de gevels een kleinschalig karakter wordt gegeven door een gedeelte van de gevel te laten uitkragen en een gedeelte te laten inspringen. Volgens de tussenkomen de partij bevat de bestreden beslissing een uitvoerige motivering met betrekking tot de inpasbaarheid in de omgeving, omtrent het aantal bouwlagen, gabariet, bouwdiepte en gevelopmaak.

Tot slot werpt de tussenkomen de partij op dat het louter voorstellen van een alternatief project niet beschouwd kan worden als een ontvankelijk middel.

3.2

Wat het tweede onderdeel betreft (*door de tussenkomen de partij als het eerste onderdeel beschouwd*), zet de tussenkomen de partij uiteen dat niet elk bezwaar of opmerking punt voor punt weerlegd diende te worden. Zij stelt dat de bestreden beslissing zeer uitvoerig gemotiveerd is en de verzoekende partij niet verduidelijkt welke van haar opmerkingen genegeerd werd.

4.

In haar wederantwoordnota beantwoordt de verzoekende partij de exceptie van de tussenkomen de partij door te stellen dat uit het verweer van de verwerende partij blijkt dat het verzoekschrift wel een ontvankelijk middel bevat.

4.1

De verzoekende partij herhaalt met betrekking tot het eerste onderdeel dat er niet wordt betwist dat de aanvraag afwijkt van zes elementen van de Woonkwaliteitverordening. Zij is van oordeel dat geen van de mogelijke afwijkingsgronden kan worden toegepast. Zij stelt dat niet wordt aangetoond dat het project strategisch gelegen is en bovendien een beweerde strategische ligging niet beschouwd kan worden als een 'specifiek kenmerk van de site'.

Uit de commentaar bij artikel 00.03 van de Woonkwaliteitverordening blijkt volgens de verzoekende partij dat de afwijkingsmogelijkheid niet bedoeld is voor het betrokken project. De verwerende partij heeft de grote omvang van het project in de bestreden beslissing niet aangevoerd als afwijkingsgrond. Bovendien is een project van grote omvang niet hetzelfde als een project dat grootschalig is ten opzichte van de omringende bebouwing.

Verder stelt zij dat de verantwoordingsnota van de aanvrager niet voldoet aan de vereisten opgelegd in artikel 00.03 van de Woonkwaliteitverordening. Bovendien werd deze verantwoordingsnota in graad van administratief beroep toegevoegd, zodat hiermee geen rekening mocht worden gehouden.

Met betrekking tot het aantal bouwlagen merkt de verzoekende partij op dat volgens artikel 01.04 van de Woonkwaliteitverordening het aantal bouwlagen van de aangrenzende bebouwing in aanmerking moet worden genomen. Er kan dus geen rekening worden gehouden met bebouwing die 150 meter verder gelegen is.

De verzoekende partij stelt tot slot dat in het verzoekschrift duidelijk wordt aangegeven dat de verwerende partij niet in redelijkheid heeft beslist, onder meer gelet op de bijzonder grote schaalbreuk.

4.2

De verzoekende partij herhaalt met betrekking tot het tweede onderdeel dat uit de bestreden beslissing niet blijkt welke opmerkingen geformuleerd werden tijdens de hoorzitting en op welke wijze hiermee rekening werd gehouden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker worden geschonden. Een middel dient duidelijk en nauwkeurig geformuleerd te worden zodat de partijen in het geding zich kunnen verweren tegen de grieven ten aanzien van de bestreden beslissing en de Raad in staat gesteld wordt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

Het betoog van de verzoekende partij omvat kritiek op de verleende afwijking van de bepalingen van de Woonkwaliteitverordening en op de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Verder bekritiseert de verzoekende partij de motivering van de bestreden beslissing en wordt een schending van de hoorplicht aangevoerd. De tussenkomende partij en de verwerende partij beantwoorden omstandig deze grieven waaruit voldoende blijkt dat zij het middel in voormelde zin hebben begrepen.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen. Het middel is, minstens gedeeltelijk, ontvankelijk.

Voor zover de verzoekende partij in haar wederantwoordnota aanvoert dat de door de aanvrager ingediende motivatienota niet voldoet aan de vereisten van de Woonkwaliteitverordening, breidt zij evenwel haar middel uit en geeft zij er een andere inhoud aan. Dit aanvullend betoog van de verzoekende partij dient beschouwd te worden als een nieuw middel dat reeds dienstig in het initiële verzoekschrift kon worden ingeroepen. Dit aanvullend middel is onontvankelijk.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

De bepalingen van de Woonkwaliteitverordening van de Stad Hasselt bevat stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld door artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO.

Uit deze bepalingen vloeit dan ook voort dat een stedenbouwkundige vergunning in principe moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de bepalingen van de Woonkwaliteitverordening, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

3.

De formele en materiële motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

Vermits de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidsstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is de Raad slechts bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend met name of zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan in het kader van deze beoordeling slechts rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

4.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor de sloop van bestaande gebouwen en voor de oprichting van een gebouw met twee handelsruimten, 22 appartementen en een ondergrondse parking op de hoek Vaartstraat / Kempische Steenweg in Hasselt.

Partijen betwisten niet dat de Woonkwaliteitverordening van de stad Hasselt van toepassing is op het project.

In de bestreden beslissing wordt erkend dat de volgende aspecten van de aanvraag niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke verordening:

- “...
- *bouwdiepte op de verdieping aan de Kempische Steenweg van 15m30 (over een breedte van circa 14 meter) in plaats van 10 meter met uitbreidbaarheid tot 12 meter mits het aanhouden van een zichtbelemmeringshoek (artikel 01.03);*
- *bouwdiepte op de verdieping aan de Vaartstraat van 12 meter over de volledige perceelsbreedte / zonder zichtbelemmeringshoek, in plaats van 10 meter en maximum 12 meter mits toepassing van een zichtbelemmeringshoek;*
- *bouwhoogte voor het hoofdvolume van 5 bouwlagen en technische bouwlaag en met plat dak in plaats van een hoofdvolume aansluitend op de bestaande bebouwing met twee bouwlagen en hellend dak (artikel 01.04);*
- *afsluiting tuinzone met bestaande muur in plaats van draadafsluiting of groenaanplanting van maximum 2 meter hoog (artikel 01.10.02);*
- *volledige onderkeldering / verharding van het perceel in plaats van maximum 10% verharding van de minimum 10 meter diepte tuinzone (01.10.03);*
- *ontbrekende parkeerplaats voor 590m² handelsruimte (artikel 03.03.02);”*

5.

In de bestreden beslissing wordt een afwijking toegestaan met verwijzing naar artikel 00.03 van de Woonkwaliteitverordening. Deze bepaling voorziet een algemene afwijkingsmogelijkheid en luidt als volgt:

- “Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van deze verordening. Deze afwijkingen kunnen onder meer gevraagd omwille van*
- *de specifieke kenmerken van de site, het gebouw, het programma*

- *de grote omvang van het project*
- *de voorgestelde innovatieve oplossing die de beoogde kwaliteit van de verordening naar de geest realiseert maar afwijkt van de strikte regelgeving*

De mogelijkheid, de aard en de omvang van de afwijking wordt voor vaak voorkomende gevallen nog nader omschreven bij het betreffende artikel onder 'Uitbreidbaarheid'.

Indien het gevraagde niet beantwoordt aan de verordening en ook niet aan de voorziene "Uitbreidbaarheid" dan moet deze afwijking behandeld worden volgens de in de codex voorziene procedure.

...

Elke aanvraag tot afwijking moet vergezeld zijn van een 'motivatie'nota'.

..."

Met de verzoekende partij moet de Raad vooreerst vaststellen dat de verwerende partij niet motiveert waarom kan worden afgeweken overeenkomstig voormelde bepaling. De verwerende partij stelt weliswaar in algemene bewoordingen dat de aanvraag voorziet in een invulling van *'een strategisch gelegen eigendom op de hoek van een belangrijke invalsweg naar het centrum'*, maar licht dit verder niet toe. De loutere verwijzing naar het feit dat een afwijking kan gevraagd worden op grond van de *'specifieke kenmerken van de site, het gebouw, het programma'*, is geen verduidelijking van de reden tot afwijking, maar slechts een citaat uit de Woonkwaliteitsverordening. Er wordt niet gemotiveerd in hoeverre een zogenaamde 'strategische ligging' kadert in de toepassingsvoorwaarden van artikel 00.03 van de verordening. Het motief van de verwerende partij dat *'een invulling wordt voorzien'*, lijkt er eerder op te wijzen dat de bepalingen van de verordening juist wel zouden moeten worden gerespecteerd.

De toelichting bij artikel 00.03 verduidelijkt immers dat de verordening bedoeld is voor *'invulprojecten'* binnen een bestaande woonomgeving. De afwijkmogelijkheid uit artikel 00.03 werd vooropgesteld om grotere stedenbouwkundige projecten mogelijk te maken (*"die in feite zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren"*).

6.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij voornamelijk de afwijkende bouwhoogte van het vergunde project bekritiseert. Zij heeft deze argumenten ook geformuleerd in haar administratief beroepschrift en in de nota die zij neerlegde naar aanleiding van de hoorzitting.

Op grond van artikel 01.04 van de Woonkwaliteitsverordening geldt in beginsel de kroonlijsthoogte van de *'aangrenzende bebouwing'* als referentie, waarbij wordt verwezen naar tekeningen bij de toelichting.

In de bestreden beslissing wordt bevestigd dat het vergunde bouwproject een hoofdvolume heeft met vijf bouwlagen en een zesde zogenaamde *'technische'* bouwlaag met plat dak.

Uit het dossier blijkt dat de aanpalende woning rechts (langs de Kempische Steenweg) drie bouwlagen en een plat dak heeft. De bebouwing langs de Kempische Steenweg bestaat volgens de verwerende partij voornamelijk uit panden met drie of vier bouwlagen.

De aanpalende woning links (langs de Vaartstraat) heeft twee bouwlagen en een hellend dak. Tussen deze woning en het project bevindt zich nog een lager *'schakelvolumen'* met twee bouwlagen en plat dak. Het straatbeeld in de Vaartstraat wordt volgens de verwerende partij hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen met twee bouwlagen met dakuitbouw of drie bouwlagen onder de kroonlijst.

Er kan dus niet in redelijkheid betwist worden dat de hoogte van het vergunde project niet aansluit bij de aangrenzende bebouwing in de Vaartstraat of in de Kempische Steenweg en dus volstrekt niet in overeenstemming is met artikel 01.04 van de verordening.

7.

7.1

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat de hoogte van het project niet in overeenstemming is met de voorschriften van de Woonkwaliteitsverordening. Zij citeert de specifieke afwijkmogelijkheid ('uitbreidbaarheid') voor de bouwhoogte die in de Woonkwaliteitsverordening wordt voorzien en die de volgende voorwaarden formuleert:

"Meerhoogte en/of meer dan 2 bouwlagen

Voorwaarden:

- *in functie van de meerhoogte of het aantal bouwlagen van de aangrenzende bebouwing waar op aangesloten wordt, of in functie van het aanwezige straatbeeld (bij 'eerst vergund')*
- *in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.*
- *opmaken van de motivatienota waarin op zijn minst duidelijk wordt aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft en dat de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen behouden blijft."*

Uit de verdere motivering van de bestreden beslissing blijkt niet op welke manier voldaan is aan deze afwijkingsvoorwaarden van artikel 01.04 van de verordening.

7.2

Volgens de eerste geformuleerde voorwaarde is een afwijking op de vooropgestelde bouwhoogte slechts mogelijk in functie van het aantal bouwlagen van de aangrenzende bebouwing of in functie van het aanwezige straatbeeld (bij 'eerst vergund'). In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk bevestigd dat de aangrenzende bebouwing slechts drie bouwlagen heeft, terwijl het vergunde project voorziet in zes bouwlagen. Het feit dat de aanvraag voorziet in overgangsvolumes, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

7.3

Evenmin wordt gemotiveerd hoe het straatbeeld gerespecteerd blijft of hoe toepassing kan gemaakt worden van de uitzondering 'bij eerst vergund'.

Zowel bij het bezwaarschrift als het administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij foto's gevoegd die het straatbeeld aan de Vaartstraat en de Kempische Steenweg illustreren. Uit het administratief dossier blijkt dat zij tijdens de hoorzitting eveneens heeft benadrukt dat het project een enorme schaalvergroting betekent tegenover de thans bestaande situatie.

De motiveringsplicht houdt weliswaar niet in dat de verwerende partij elk bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Wel is vereist dat uit de bestreden beslissing blijkt op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

In navolging van de verantwoordingsnota van de aanvrager, wijst de verwerende partij op een aantal hogere gebouwen aan de overzijde van de Kempische Steenweg. Hierbij wordt het straatbeeld van de Vaartstraat en de straatzijde van het project in de Kempische Steenweg volledig onbesproken gelaten. Overigens dient opgemerkt dat het vergunde project voorziet in zes bouwlagen, hetgeen nog steeds hoger is dan de gebouwen aan de overzijde van de Kempische Steenweg die door de verwerende partij als referentie worden gehanteerd.

De verwerende partij motiveert verder dat het volume verantwoord is door hogere bebouwing in het aanwezige straatbeeld binnen een straal van 150 meter. Volgens de verwerende partij kadert het ontwerp in recente ontwikkelingen langs de Kempische Steenweg, *‘aansluitend op de bebouwing langs de kleine ring’*. Hierbij wordt verwezen naar een hoekpand aan de Kempische Steenweg / Thonissenlaan dat bestaat uit zes bouwlagen en een technische bouwlaag, hetgeen een accent op de hoek vormt, *‘vergelijkbaar met de aanvraag’*. De verwijzing naar een accentgebouw en de omschrijving van het aangevraagde project als een accent, lijkt manifest in strijd met de uitdrukkelijke vereiste van de verordening om het bestaande straatbeeld juist te respecteren en in eerste instantie de bouwhoogte af te stemmen op de aansluitende bebouwing.

De verzoekende partij maakt bovendien aannemelijk dat de bebouwing aan de Thonissenlaan wordt afgebouwd richting de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zodat deze hogere bebouwing ook om die reden niet als standaardreferentie kan dienen.

7.4

Uit het voorgaande moet besloten worden dat de verwerende partij niet afdoende motiveert op welke manier de aanvraag voldoet aan de afwijkingsvoorwaarden uit de verordening. Er wordt niet aannemelijk gemaakt dat de afwijking wordt toegestaan ‘in functie van de meerhoogte’ van aangrenzende bebouwing of ‘in functie van het aanwezige straatbeeld (bij ‘eerst vergund’)’. Ook wordt niet duidelijk aangetoond dat het straatbeeld gerespecteerd blijft, ondanks de bezwaren die de verzoekende partij hieromtrent in de loop van de administratieve procedure heeft geformuleerd.

8.

Deze vaststelling klemmt des te meer gelet op de inhoud van het initiële verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 5 december 2013. In dit verslag stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat niet voldaan is aan de afwijkingsbepaling uit artikel 00.03 van de verordening. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de bestreden beslissing immers betrekking op een ‘invulproject’ in een bestaande woonomgeving zodat geen toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingsbepalingen.

In het verslag wordt verder onder meer vastgesteld dat de voorziene bouwhoogte *“niet aansluit op het bestaande stadsweefsel, noch op de recente ontwikkelingen aan de kleine- en grote ring die een duidelijke afbouw voorzien naar de Kempische Steenweg”*. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat het volume door de afwijkende hoogte, een schaalbreuk vormt in het straatbeeld van de Kempische Steenweg en de Vaartstraat. Zoals blijkt uit de voorgaande randnummers komt de verwerende partij in de bestreden beslissing niet tegemoet aan deze argumentatie.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect en afwijkt van het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel nochtans dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Het gegeven dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na de hoorzitting nog een aanvullend verslag heeft opgesteld waarin geadviseerd wordt om de vergunning te verlenen, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Dit aanvullend verslag werd vooreerst opgesteld na de hoorzitting en is, volgens de inhoud ervan en de stukken van het administratief dossier (stuk 12

en 14) in opdracht van de verwerende partij in een gelijkkluidend advies omgezet: “*vergund advies stedenbouw Hasselt/Stad Hasselt wordt gevolgd*”.

9.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Roger DE CONDE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een gebouw met handelsruimten en appartementen op percelen gelegen te 3500 Hasselt, hoek Kempische Steenweg / Vaartstraat, met kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummers 224K, 226M, 226N, 226R, 226S, 226T en 226V.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 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 zitting op 21 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS