

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0462
in de zaak met rolnummer 1415/0150/A/5/0140

Verzoekende partij	de bvba IMMO BST vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 28 mei 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een 18 studentenkamers na afbraak van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te Hasselt, Frans Massystraat 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 122t.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 oktober 2016.

Advocaat Katrien VERGAUWEN *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 12 september 2013 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 18 studentenkamers op een perceel gelegen te Hasselt, Frans Massystraat 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 122t.

2.

De verzoekende partij dient op 5 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een nieuwe aangepaste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 18 studentenkamers” op eenzelfde perceel.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg, ‘HAS1 Stationsomgeving 24ter’ goedgekeurd op 12 oktober 2014, in een zone voor diensten, kantoren of wonen (artikel 5).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 april 2014 tot en met 17 mei 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 23 mei 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 28 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (technische dienst)

Recent werd er een stedenbouwkundige aanvraag geweigerd (2013/00204) voor het bouwen van 18 studentenkamers.

Huidige aanvraag is quasi identiek aan de vorig –geweigerde aanvraag – behoudens dat het geheel in de lengte gespiegeld werd.

Overwegende dat het voorgestelde qua bestemming an sich binnen de voorschriften van het BPA aanvaard zouden kunnen worden.

Overwegende echter dat de voorgestelde indeling en daglichttoetreding niet voldoet aan de minimumkwaliteitseisen.

Overwegende dat de woonwinkel eveneens een ongunstig advies heeft uitgebracht betreft de volgende punten:

...

Volgende opmerkingen van vorig dossier blijven gelden:

1. Het voorgestelde voorziet in een nieuwbouw (na afbraak bestaande) met 5 bouwlagen (plat dak) Ongeveer midden op het perceel wordt een patio voorzien van net 16m² en dit op alle lagen. De vraag rijst hierdoor, vermits dit een koker wordt van ca 15m hoog, wat de kwaliteit is van de studentenkamers en studeerkamer op de onderste lagen, aangezien er geen garanties zijn voor de eventuele toekomstige bebouwing op het rechts aanpalende perceel.

2. Voorts vormt vooral de achterste studentenkamer een probleem, bereikbaar via de patio – doorgang en dan een gang van ca. 1m breed. Deze grenst namelijk, wat betreft de lichttoetreding, slechts aan een openruimte van 4m² op eigen perceel. In de verordening woonkwaliteit art 02.04 staat duidelijk dat dit aan een volwaardige buitenruimte van 16m² moet zijn. Deze buitenruimte “afwimpelen” op het aanpalend perceel, is alleszins strijdig met de geest van dit artikel. Het voorzien van slechts 4m² op eigen perceel en beroep doen op het aanpalend perceel voor de rest (minstens 12m²), legt een hypotheek op de potentiële toekomstige bebouwing van de aanpalende, hetgeen niet toelaatbaar is.

Beide studentenkamers samenvoegen en een ruimere studentenkamer voor 2 personen voorzien, zou hier een mogelijk oplossing kunnen bieden.

Wat betreft de materialisatie van de vrijblijvende gevels op de perceelsgrenzen, moeten deze cfr. art 5.1 hoogwaardig afgewerkt. In huidig plan worden er steenstrips voorzien identiek aan het parament van de rechts aanpalende. Vermoedelijk is de afwerking links identiek. In art 5.5 ivm de welstand worden voorwaarden opgelegd voor de afwerking van de gevels aan de zonegrens met het “vlaams huis”:

“esthetisch en architectonisch verantwoorde materialen die een duurzame en degelijke constructie en afwerking van de gebouwen garanderen

Eventuele wachtgevels en de gevels t.o.v. de zonegrens VLAAMS HUIS, zonegrens voor VOETWEGEN en zonegrens zone ‘VOOR GEBOUWCOMPLEX’ worden volledig in dezelfde materialen afgewerkt, tenzij er een overeenkomst is met de aanpalende eigenaar m.b.t. de door deze te bebouwen geveldelen.

het materiaalgebruik moet in elk project op zich en t.o.v. het geheel van de zone leiden tot een harmonieus geheel.”

Ter hoogte van de verheven patio is het materiaalgebruik op de rechterperceelsgrens zelfs niet leesbaar. Vermoedelijk is dit een glazen borstwering. Het aanbrengen van gevelopeningen in een gemeenschappelijke muur dat in strijd is met het burgerlijk wetboek omdat het de privacy schendt van de aanpalende. Bijgevolg is het gevraagde niet aanvaardbaar.

Het nieuwbouwproject betreft met een oppervlakte van meer dan 100m², er wordt een hemelwaterput voorzien. Deze heeft een capaciteit van 25.000 liter. Dit is 17.500 liter in meer tegenover het maximaal wettelijk verplichte. Er werd GEEN document toegevoegd waarin gemotiveerd wordt aangetoond dat een groter hergebruik van hemelwater dan 10.000 liter nuttig is of zal zijn. Het voorgestelde voldoet niet aan de verordening hemelwater en dient bijgevolg geweigerd.

In bijkomende orde dient gemeld dat snede AB niet correct is en dat de inham achteraan ook niet op de rechterzijgevel getekend werd.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag **niet** 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 **niet** bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 3 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Er werd een hoorzitting georganiseerd op 2 september 2014.

Op 12 september 2014 wordt door de raadsman van de verzoekende partij nog een bijkomende "beroepsnota" overgemaakt aan de verwerende partij.

De verwerende partij verklaart het beroep op 25 september 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 september 2014;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 2 september 2014 de heer Bellings en advocaat Loix zijn verschenen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Gelet op de brief van GSJ advocaten van 12 september 2014 met bijgevoegde 'nota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (PSA)';

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan van 3 april 1979 de aanvraag gesitueerd is in een woongebied; dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.; dat de aanvraag verenigbaar is met deze bestemmingsvoorschriften;

Overwegende dat het perceel gelegen is in het bijzonder plan van aanleg 'HAS1 Stationsomgeving 24ter', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 oktober 2004; dat voor de aanvraag de algemene bepalingen (artikel 1) en de voorschriften voor de 'zone voor diensten, kantoren of wonen' (artikel 5) gelden; dat de aanvraag afwijkt van de inrichtingsvoorschriften voor wat betreft:

- het na te streven stedenbouwkundig beeld (artikel 5.1.)*
- de ontwikkeling van de zone als één samenhangend geheel (artikel 5.1)*
- de volumetri (artikel 5.5.);*

Overwegende dat de aanvraag valt onder de toepassing van de gemeentelijke

stedenbouwkundige verordening 'behoud van ééngezinswoningen', goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 12 juni 2007; dat deze verordening onder artikel 3 (toepassingsgebied) bepaalt dat ze van toepassing is op het volledige grondgebied van de stad Hasselt, en dat in de memorie van toelichting onder "basisvoorschriften" wordt gesteld dat de verordening derhalve ook van toepassing is in gebieden waar een BPA of een RUP geldt; dat het geldende BPA geen voorschriften bevat inzake het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van bestaande woningen; dat aangezien de aanvraag betrekking heeft op een bestaande ruime ééngezinswoning met 3 bouwlagen en inpandige garage die door haar ruimere oppervlakte (mogelijkheid op meerdere slaapkamers), haar (potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte (na afbraak van de koterijen in de achtertuin) en de directe functionele relatie tussen beide, bijzonder geschikt is voor bewoning door gezinnen met kinderen, dat dit bijzondere geschikt zijn tevens blijkt uit de bewoning door een gezin tot 26 november 2013;

Overwegende dat voor de aanvraag de verordening 'woonkwaliteit', goedgekeurd werd bij besluit van de deputatie van 11 augustus 2011, van toepassing is; dat de bepalingen van de verordening 'woonkwaliteit' ondergeschikt zijn aan deze van het BPA of deze aanvullen; dat dit voor de vergunningsaanvraag inhoudt dat de regels van het BPA voorrang hebben op deze van de verordening en dat enkel voor de onderwerpen die niet door het BPA geregeld zijn de regels van deze verordening gevolgd moeten worden;

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

- het ontbreken van een gemeenschappelijke keuken met een minimale netto vloeroppervlakte van 36m² (18 kamers x 2m² /kamer) (artikel 02.02);

Overwegende dat de door de beroepende partij ingenomen standpunt dat de verordening niet van toepassing is op studentenkamers niet wordt bijgetreden, het feit dat uit de toelichting van de verordening blijkt dat in een studentenkamer geen gedomicilieerde bewoning kan toegestaan worden en studentenkamers niet als aparte wooneenheid beschouwd kunnen worden niet betekent dat de in de verordening opgenomen kwaliteitsvoorschriften voor kamers niet van toepassing zouden zijn op studentenkamers;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag dient onderworpen te worden aan de watertoets;

dat het voorliggende bouwproject geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is;

dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput met een buffercapaciteit van 25.000 liter met aanzuigleiding voor herbruik van het opgevangen hemelwater, afwijkend van de verordening hemelwater van 1 oktober 2004; dat volgens de verordening de gebouwen die opgericht zijn op een perceel kleiner dan 3are vrijgesteld worden van de verordening;

dat de aanvraag de watertoets doorstaat;

dat het in het weigeringsbesluit door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunt dat de aanvraag niet voldoet aan de verordening niet bijgetreden wordt;

Overwegende dat uit de bij de aanvraag gevoegde project-MER-screening blijkt dat de

*mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn;
dat er geen milieueffectenrapport over de het project dient te worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 4.7.14/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*

Overwegende dat over de aanvraag advies uitgebracht werd door de Brandweer Hasselt en de woondienst van de stad Hasselt; dat deze adviezen wijzen op de mogelijke onverenigbaarheid met de normen die gehanteerd worden binnen het beleidsveld wonen, nl. de kamers en gemeenschappelijke ruimte voldoen niet aan de oppervlakenormen;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend werden;

Overwegende dat de aanvraag volgende werken omvat:

- de afbraak van een bestaande ééngezinswoning,*
 - het nieuw bouwen van een constructie met 18 studentenstudio's,*
- dat het ontwerp een bouwvolume voorziet met 5 bouwlagen over 88% van de perceelsoppervlakte, een kroonlijsthoogte van 15m90 in de voorgevel-zijgevels en achtergevel, een voorgevelbreedte van 5m50 en een bouwdiepte van 27 meter;
dat de studentenkamers ingericht worden in een voorhuis (8 kamers) en achterhuis (10 kamers) met daartussen een lichtschacht en gang;*

dat alle kamers ontsloten worden via een gemeenschappelijke inkom in de voorgevel met trappenhal en lift;

dat het gelijkvloers van het voorhuis ingericht wordt als gemeenschappelijke tv-ruimte (17m²) en studieruimte (11m²);

dat in de kelder een gemeenschappelijke fietsenstalling (68m²) voorzien wordt;

dat de kamers een oppervlakte hebben tussen de 18 en 22m²;

dat alle kamers voorzien zijn van een eigen badkamer, toilet en kitchenette;

dat de materialen witte prefab betonelementen zijn met zwart stalen gevelbekleding op het gelijkvloers en zwart aluminium schrijnwerk;

dat de vrijblijvende delen van de rechterzijgevel afgewerkt wordt met ruitvormige vezelcementleien;

Overwegende dat het perceel van 1are51ca (6/F/1212T) gelegen is in de stationsomgeving aan de Frans Massysstraat 11 (zijstraat van de Koningin Astridlaan naar het stationsplein);

dat het perceel gelegen in is het BPA '24ter Stationsomgeving';

dat rechts het perceel paalt aan de site van het Vlaams Huis, links aan een rijwoning met twee bouwlagen en hellend dak;

Overwegende dat voor de aanvraag de voorschriften van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen' en de BPA-voorschriften gelden;

dat de voorschriften van de verordening 'woonkwaliteit' aanvullend van toepassing zijn;

dat deze voorschriften geacht worden de criteria voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven;

dat de aanvraag afwijkt van deze voorschriften voor wat betreft de functie, het na te streven stedenbouwkundig beeld en samenhang, de volumetri en de oppervlakenormen;

Overwegende dat voor het pand in het bevolkingsregister van 1947 tot 1998 en van 1998 tot 26 november 2013 gedomicilieerde bewoning door gezinnen met twee

kinderen geregistreerd werd;

dat de verordening 'behoud van ééngezinswoningen' bepaald dat het principieel verboden is om deze woning op te delen; dat verder de verordening stelt dat in bestaande ééngezinswoningen de inrichting van maximum 2 studentenkamers mogelijk is via aan machtiging;

dat met betrekking tot het toepassingsgebied van deze voorschriften artikel 03 van de verordening uitdrukkelijk stelt dat de verordening van toepassing is op het volledige grondgebied van de stad Hasselt;

dat in de memorie van toelichting dit als volgt toegelicht wordt: 'Ook al is de problematiek van de gezinswoning vooral aanwezig in het stedelijk centrum, toch geldt deze verordening voor het ganse grondgebied van de stad Hasselt.

Buiten het centrum zorgt het opsplitsen van eengezinswoningen eveneens meermaals voor problemen omwille van overlast door extra parkeren , privacy-hinder, overlast.

In afwachting van een meer gedetailleerde aanpak (verfijning van de verordening of één of meerdere RUP's) kan deze verordening ook daar de woonkwaliteit bijkomend vrijwaren.

De verordening is dus in principe ook van toepassing in gebieden waar een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) geldt. Indien een BPA of RUP zelf voorschriften omvat in verband met het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, hebben die voorschriften evenwel voorrang op de verordening. Dit is een toepassing van de hiërarchie tussen de planningsinstrumenten';

overwegende dat het BPA geen voorschriften bevat in verband met het opdelen van woningen, dat dit betekent dat de aanvraag onder de toepassing van de verordening valt;

dat aanleiding tot de verordening was om het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor jonge gezinnen met kinderen maximaal te behouden, ook in de gebieden waar een BPA of RUP van toepassing is;

dat volgens punt 04.01 van de memorie van toelichting enkel panden die wettelijk vergund zijn als meergezinswoningen, studentenhuizen of die geen woonfunctie hebben (zoals kantoren, winkels gemeenschapsvoorziening, bedrijfsgebouwen) en onbebouwde percelen niet onder toepassing vallen van de verordening, dat de woning op het ogenblik van de inwerkingtreding van de verordening een woonfunctie had en dus onder de toepassing van de verordening valt;

dat de deputatie in een vergunning geen afwijkingen kan toestaan op de verordening 'behoud van ééngezinswoningen' voor wat betreft de het wijzigen van de functie in studentenhuysvesting met meer dan 2 studentenkamers;

Overwegende dat het in de beroepsschrift ingenomen standpunt dat de gevraagde toegestaan kan worden omdat een verordening geen bestemmingsvoorschriften kan bevatten en dat het gevraagde wel verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, niet wordt bijgetreden, omdat de verordening 'behoud van ééngezinswoningen' werd goedgekeurd na de inwerkingtreding van het BPA en dat uit de verordening duidelijk blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de beleidskeuze gemaakt heeft om ook binnen de bestaande BPA's het aanbod aan gezinswoningen te behouden (artikel 3); dat het BPA de opsplitsing van een bestaande woning en gevraagde bestemming inderdaad niet verbiedt, maar dat het BPA de opsplitsing of herbouwen naar een studentenhuys ook niet expliciet toelaat, zodat in casu de verordening op het behoud van de ééngezinswoningen aanvullend is op de bepalingen van het BPA; dat het gabariet van de bestaande woning tevens voldoet aan de in het BPA voorziene minimale bouwhoogte : namelijk 4 bouwlagen

inclusief de lokalen onder de dakkap, dat het behouden van de bestaande ééngezinswoning zowel naar functie als naar gabariet conform is met de voorschriften van het BPA,

*Overwegende dat het perceel binnen het BPA gelegen is in een zone voor diensten, kantoren of wonen tussen het Vlaamse Huis en het stationsplein;
dat aan het stationsplein een verplichte bouwhoogte geldt van 5 bouwlagen;
dat aansluitend op de Frans Massystraat het BPA een bouwhoogte voorziet van 4 a 5 bouwlagen (inclusief de lokalen onder de dakkap met een minimale vrije hoogte van 2m50) in functie van het volgens het BPA na te streven beeld aan de Frans Massystraat;
dat in de Frans Massystraat de aanzet gegeven is tot een ruimtelijk verantwoorde afbouw van de bouwhoogte van 5 bouwlagen aan het stationsplein naar een bouwhoogte van 4 bouwlagen aansluitend op de bouwhoogte van het Vlaams Huis,
dat het Vlaams Huis rechts paalt aan het perceel van de aanvrager;
dat de nieuwbouw hier geen rekening mee houdt; dat het volume met 5 bouwlagen boven de binnen de voorschriften van het BPA gerealiseerde gevels in de Frans Massystraat uittorent zodat het straatbeeld visueel wordt verstoord; dat het in het beroepschrift ingenomen standpunt dat het aantal bouwlagen (5) niet afwijkt van de BPA-voorschriften juist is, maar dat dit niet betekent dat deze maximaal toegelaten bouwhoogte voor de volledige zone, ruimtelijk aanvaardbaar is voor het perceel van de aanvrager dat gelegen aan de rand van deze zone, dat in het BPA immers naast het aantal bouwlagen uitdrukkelijke “harmonie”-voorschriften opgenomen zijn met betrekking tot het na te streven stedenbouwkundige beeld, dat het aangevraagde niet voldoet aan deze voorschriften;*

*Overwegende dat een keuken met een minimale oppervlakte van 36m² bij de kamers ontbreekt (18 kamers x 2m²/kamer); dat hierdoor de met wc, badkamer en keuken uitgeruste kamers te beoordelen zijn als studio's;
dat deze studio's niet voldoen aan de in de verordening ‘woonkwaliteit’ opgenomen oppervlakenormen;
dat de kamers in het achterhuis met een oppervlakte van circa 18m² (inclusief badkamer) niet voldoen aan de in het besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006 opgenomen kwaliteit- en comforteisen voor kamers waarin gesteld wordt dat voor studentenwoningen (kamer met alle uitrustingen) de woonlokalen (leefruimte, slaapkamer en keuken) een minimale oppervlakte dienen te hebben van 18m² (exclusief badkamer);
dat het niet voldoen aan de door de Vlaamse Regelgeving vastgelegde minimale woonkwaliteitsnormen niet kan beoordeeld worden als een beperkte afwijking die in een vergunning toegestaan kan worden;
overwegende dat in het beroepschrift aangehaalde argument dat de kamers voldoen aan de oppervlakenormen gezien ze voldoen aan de in de politiecodex van de Stad Hasselt opgenomen oppervlakenormen niet bijgetreden wordt, dat binnen het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag de door de Vlaamse Regelgeving opgelegde normen primeren boven deze van de lokale politieverordening van Hasselt;
dat ook de woonwinkel van Hasselt in hun ongunstig stelt dat noch de oppervlakte van de studentenkamers, noch de oppervlakenorm van de gemeenschappelijke voldoet aan de door hun gehanteerde normen;*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, tweede, derde en vierde middel

Standpunten van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de schending in van de formele motiveringsplicht in de zin van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en in het bijzonder schending van de motivering in rechte, van de artikelen 3 en 4 van de verordening van 12 juni 2007 'behoud van eengezinswoningen', en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

1.1

De verzoekende partij stelt in essentie dat het toepassingsgebied van voormelde verordening bepaald wordt door de artikelen 3 en 4 van deze verordening waaruit blijkt dat de verordening *in casu* niet van toepassing is, en dat op haar beroepsargumentatie ter zake niet, minstens niet afdoende, werd geantwoord in het bestreden besluit.

De verzoekende partij wijst op de volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

“ ...

Overwegende dat voor het pand in het bevolkingsregister van 1947 tot 1999 en van 1998 tot 26 november 2013 gedomicilieerde bewoning door gezinnen met twee kinderen geregistreerd werd;

dat de verordening 'behoud van ééngesinswoningen' bepaald dat het principieel verboden is om deze woning op te delen; dat verder de verordening stelt dat in bestaande ééngesinswoningen de inrichting van maximum 2 studentenkamers mogelijk is via aan machtiging;

dat met betrekking tot het toepassingsgebied van deze voorschriften artikel 03 van de verordening uitdrukkelijk stelt dat de verordening van toepassing is op het volledige grondgebied van de stad Hasselt;

(...)

overwegende dat het BPA geen voorschriften bevat in verband met het opdelen van woningen, dat dit betekent dat de aanvraag onder de toepassing van de verordening valt;

dat aanleiding tot de verordening was om het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor jonge gezinnen met kinderen maximaal te behouden, ook in de gebieden waar een BPA of RIJP van toepassing is; dat volgens punt 04.01 van de memorie van toelichting enkel panden die wettelijk vergund zijn als meergezinswoningen, studentenhuizen of die geen woonfunctie hebben (zoals kantoren, winkels gemeenschapsvoorziening, bedrijfsgebouwen) en onbebouwde percelen niet onder toepassing vallen van de verordening,

dat de woning op het ogenblik van de inwerkingtreding van de verordening een woonfunctie had en dus onder de toepassing van de verordening valt;
dat de deputatie in een vergunning geen afwijkingen kan toestaan op de verordening 'behoud van ééngezinswoningen' voor wat betreft de het wijzigen van de functie in studentenhuysvesting met meer dan 2 studentenkamers;
..."

De verzoekende partij wijst verder op de artikelen 03 en 04 van de verordening en stelt dat uit de bewoordingen van artikel 04 blijkt dat de verordening slechts van toepassing is in twee gevallen: (1) bestaande gezinswoningen met een binnenruimte kleiner dan 250m² én een buitenruimte groter dan 25m² (2) bestaande gezinswoningen met een binnenruimte groter dan 250m² én een buitenruimte groter dan 25m². De verzoekende partij stelt dat de huidige bebouwing de volledige oppervlakte betreft en hierdoor niet beschikt over een buitenruimte. Zij wijst op de bouwplannen.

De verzoekende partij meent dat niet zou worden betwist dat het bestaande pand niet beschikt over "enige buitenruimte", waardoor de betreffende verordening niet van toepassing in huidige geval, gelet op het feit dat de aanvraag noch onder artikel 04.01 van de verordening, noch onder artikel 04.02 van de verordening valt. De verwerende partij zou hierover in de bestreden beslissing geen enkele overweging opgenomen hebben om de uiteenzetting van verzoekende partij te weerleggen.

De verzoekende partij stelt tot slot dat de motivering in de bestreden beslissing hierdoor in rechte foutief, onzorgvuldig en niet afdoende is.

1.2

De verwerende partij antwoordt vooreerst door te wijzen op de relevante overwegingen ter zake in de bestreden beslissing, waaruit volgens haar wel zou blijken dat de toepasbaarheid van de gemeentelijke verordening 'behoud van ééngezinswoningen' omstandig gemotiveerd werd.

De verwerende partij wijst verder ook naar de definiëring van de begrippen "gezinswoning" en "buitenruimte" in de artikelen 01.01 en 01.04. Zij stelt vervolgens dat uit de stukken van het administratief dossier afdoende blijkt dat er bij de woning voldoende beschikbare buitenruimte is, met name dat de buitenruimte met 'koterijen' waarnaar in het bestreden besluit verwezen wordt, duidelijk te zien is op de bij de aanvraag gevoegde foto's (stuk nr. 5.1.7) en op de orthofoto gevoegd bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (stuk nr. 14.2). De verwerende partij verwijst ook naar de bewoningshistoriek (stuk nr. 14.6).

De verwerende partij stelt verder dat in de bestreden beslissing op grond van artikel 04.02, lid 1 van de vermelde verordening terecht wordt vastgesteld dat het aangevraagde valt onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'behoud van ééngezinswoningen' en dat de betrokken ééngezinswoning niet kon afgebroken worden om er een studentencomplex van 18 woonegelegenheden te bouwen. Zij beschouwt dit als een zelfstandig én voldoende draagkrachtig motief voor de weigering van de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

1.3

De verzoekende partij stelt in de wederantwoordnota dat de verwerende partij er in de antwoordnota ten onrechte vanuit gaat dat de bebouwing achteraan op het perceel geen wezenlijk functioneel onderdeel van het pand zou uitmaken, en deze bebouwing als 'koterijen' benoemt enkel en alleen door verwijzing naar foto's uit het dossier. In de bestreden beslissing zou hiernaar op geen enkele wijze verwezen worden, minstens wordt niet verduidelijkt om welke reden de bebouwing achteraan op het perceel geen wezenlijk functioneel onderdeel van de

woning uitmaakt. Dit motiveringsgebrek kan niet laattijdig worden bijgebracht. Voor het overige benadrukt de verzoekende partij met betrekking tot de buitenruimte haar eerdere argumentatie in het verzoekschrift.

De verzoekende partij wenst er “bijkomend” op te wijzen dat de verwerende partij noch in de bestreden beslissing, noch in de antwoordnota aantoont dat de betreffende bebouwing niet functioneel verbonden zou zijn met de woning, en dat de verwerende partij er niet mee kan volstaan in haar antwoordnota de bebouwing simpelweg als 'koterijen' te benoemen zonder te weten en zonder na te gaan wat de effectieve functie ervan is. Een loutere verwijzing naar foto's uit het dossier kan hiertoe niet volstaan volgens de verzoekende partij.

2.

De verzoekende partij roept in het vierde middel de schending in van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikelen 5.1 tot 5.5 van het BPA 'Stationsomgeving', alsmede van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

2.1

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij ten onrechte het aangevraagde niet verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening om reden dat het aangevraagde “geheel” voldoet aan de bepalingen van het toepasselijke BPA 'Stationsomgeving' in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, met name dat op grond van dit artikel een wettelijk vermoeden geldt dat het aangevraagde in dit geval verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij verwijst ter zake in de toelichting van het middel in het bijzonder naar artikel 5.4 van het BPA, waarmee de aanvraag in overeenstemming zou zijn. Zij meent op grond daarvan dat een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening dan ook niet kan worden weerhouden.

De verzoekende partij stelt verder dat op de verwerende partij een “verzwaarde motiveringsplicht” rust om dit vermoeden van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te weerleggen. Zij stelt dat de overweging van de verwerende partij 'dat het volume met 5 bouwlagen boven de binnen de voorschriften van het BPA gerealiseerde gevels in de Frans Massystraat uittorent zodat het straatbeeld visueel wordt verstoord', misleidend is en niet getuigt van een correcte feitenvinding. Zij meent immers dat haar aanvraag de eerste aanvraag betreft voor een perceel in de Frans Massystraat, in de zone voor diensten, kantoren of wonen, sinds de inwerkingtreding van het BPA Stationsomgeving, terwijl de overige bebouwing dateert van vóór het BPA. De verzoekende partij stelt ook dat de stelling dat vijf bouwlagen niet zijn toegestaan regelrecht indruist tegen de expliciete voorschriften van de artikelen 5.1 tot en met 5.5 van het BPA, terwijl andere toekomstige aanvragen in de straat eveneens zullen moeten voldoen aan de voorgeschreven minimale hoogtes in het BPA.

2.2

De verwerende partij antwoordt, naast een weergave van de hieromtrent relevant geachte overwegingen in de bestreden beslissing, dat zij terecht is uitgegaan van het gegeven dat de voorschriften opgenomen in artikel 5 van het BPA een zekere vorm van flexibiliteit bevatten (min. 4, max. 5 bouwlagen), waarbij er door haar over moet worden gewaakt dat de concrete invulling van elk project bijdraagt tot een beeld voor de gehele zone als één samenhangend geheel. Volgens de verwerende partij blijkt deze beoordelingsruimte duidelijk uit de artikelen 5.1, 5.4 en 5.4 van het BPA, met onderstreping ter zake van concrete passages in deze bepalingen.

De verwerende partij wijst op artikel 1.2 van het BPA, waarin op algemene wijze zou zijn vermeld dat de vergunningverlenende overheid de voorschriften uit het BPA, indien nodig, moet aanvullen

met een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad van State en rechtsleer, en meent dat, omwille van de bovenvermelde beoordelingsruimte opgenomen in artikel 5 van het BPA 'Stationsomgeving', er geen schending voorligt van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO. De verwerende partij stelt dat het weigeringsmotief ter zake rechtens aanvaardbaar is en steunt op werkelijk bestaande en concrete feiten die blijken uit de stukken van het administratief dossier, waarbij zij onder meer verwijst naar fotomateriaal in het dossier (stukken 5.1.7 en 14.5). Zij benadrukt haar appreciatiebevoegdheid naar behoren te hebben uitgeoefend, waartoe de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening behoort. Gezien de beoordeling zeker niet op kennelijk onredelijke wijze gebeurd is, kan het bestreden besluit alleen al omwille van deze reden niet vernietigd worden.

2.3

De verzoekende partij voegt in de wederantwoordnota niets wezenlijk toe aan haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing en de verduidelijkingen ter zake in de antwoordnota blijkt dat de weigering van de betrokken aanvraag steunt op verschillende motieven, met name op vastgestelde onverenigbaarheden met:

- (1) de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening tot regeling van het opdelen en het wijzigen van de functie van woningen met het oog op het behoud van de 'gezinswoning', goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 12 juni 2007 (hierna gemeentelijke verordening inzake 'gezinswoningen');
- (2) de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit', goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 11 augustus 2011;
- (3) het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en tot vaststelling van de inwerkingtreding van artikel 32, 3°, van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- (4) de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA 'Stationsomgeving' in samenlezing met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

In het eerste en vierde middel bekritiseert de verzoekende partij respectievelijk weigeringsmotief (1) en (4), en in het tweede en derde middel respectievelijk weigeringsmotief (2) en (3).

2.

Artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, bepaalt onder meer:

“ ...

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,
- b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

Uit de bepaling van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt onder meer dat een vergunning in principe wordt geweigerd indien het aangevraagde onder meer onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken (a) en een goede ruimtelijke ordening (b).

Het motief dat de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften of de eisen van een goede ruimtelijke ordening, is dan ook voldoende draagkrachtig om een vergunning te weigeren.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij met de aanvraag een nieuwbouw voor studentenhuysvesting beoogt na de afbraak van onder meer een “bestaande” gezinswoning, waarbij de nieuwbouw een voorhuis en een achterhuis omvat die onder meer met elkaar worden verbonden door een “vide op patio”. Het voorhuis omvat op het gelijkvloers een tv- en studieruimte met op de verdiepingen 8 appartementen (kamers 3,4, 7, 8, 11, 12, 15 en 16). Het achterhuis beschikt over 10 appartementen (kamers 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 17 en 18). Er wordt ondergronds onder meer een fietsenberging (68m²) en technische ruimten voorzien.

De betrokken bouwplaats (centrum Hasselt) is gelegen in het midden van de Frans Massystraat die ligt tussen het Stationsplein in het zuiden en de Koningin Astridlaan in het noorden.

Uit het dossier blijkt dat de aanvraag ligt binnen een zone voor diensten, kantoren of wonen (artikel 5) van het BPA ‘Stationsomgeving’ dat ook algemene bepalingen omvat (artikel 1).

4.

In het eerste middel viseert de verzoekende partij het weigeringsmotief (1), waarbij zij in wezen stelt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘behoud van eengezinswoningen’ niet van toepassing is, minstens dat haar beroepsgrievens hieromtrent niet afdoende werden beantwoord. De verzoekende partij wijst concreet op de artikelen 4.01 en 4.02 van deze verordening.

4.1

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat voormeld weigeringsmotief (1) de volgende overwegingen, die weliswaar doorheen de bestreden beslissing zijn verspreid, omvat:

“...
...

Overwegende dat de aanvraag valt onder de toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘behoud van ééngezinswoningen’, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 12 juni 2007; dat deze verordening onder artikel 3 (toepassingsgebied) bepaalt dat ze van toepassing is op het volledige grondgebied van de stad Hasselt, en dat in de memorie van toelichting onder “basisvoorschriften” wordt gesteld dat de verordening derhalve ook van toepassing is in gebieden waar een BPA of een RUP geldt; dat het geldende BPA geen voorschriften bevat inzake het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van bestaande woningen; dat aangezien de aanvraag betrekking heeft op een bestaande ruime ééngezinswoning met 3 bouwlagen en in pandige garage die door haar ruimere oppervlakte (mogelijkheid op meerdere slaapkamers), haar (potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte (na afbraak van de koterijen in de achtertuin) en de directe functionele relatie tussen beide, bijzonder geschikt is voor bewoning door gezinnen met kinderen, dat dit bijzondere geschikt zijn tevens blijkt uit de bewoning door een gezin tot 26 november 2013;

...

Overwegende dat voor het pand in het bevolkingsregister van 1947 tot 1998 en van 1998 tot 26 november 2013 gedomicilieerde bewoning door gezinnen met twee kinderen geregistreerd werd;

dat de verordening ‘behoud van ééngezinswoningen’ bepaald dat het principieel verboden is om deze woning op te delen; dat verder de verordening stelt dat in bestaande ééngezinswoningen de inrichting van maximum 2 studentenkamers mogelijk is via aan machtiging;

dat met betrekking tot het toepassingsgebied van deze voorschriften artikel 03 van de verordening uitdrukkelijk stelt dat de verordening van toepassing is op het volledige grondgebied van de stad Hasselt;

dat in de memorie van toelichting dit als volgt toegelicht wordt: ‘Ook al is de problematiek van de gezinswoning vooral aanwezig in het stedelijk centrum, toch geldt deze verordening voor het ganse grondgebied van de stad Hasselt.

Buiten het centrum zorgt het opsplitsen van eengezinswoningen eveneens meermaals voor problemen omwille van overlast door extra parkeren, privacy-hinder, overlast.

In afwachting van een meer gedetailleerde aanpak (verfijning van de verordening of één of meerdere RUP’s) kan deze verordening ook daar de woonkwaliteit bijkomend vrijwaren.

De verordening is dus in principe ook van toepassing in gebieden waar een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) geldt. Indien een BPA of RUP zelf voorschriften omvat in verband met het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, hebben die voorschriften evenwel voorrang op de verordening. Dit is een toepassing van de hiërarchie tussen de planningsinstrumenten’;

overwegende dat het BPA geen voorschriften bevat in verband met het opdelen van woningen, dat dit betekent dat de aanvraag onder de toepassing van de verordening valt; dat aanleiding tot de verordening was om het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor jonge gezinnen met kinderen maximaal te behouden, ook in de gebieden waar een BPA of RUP van toepassing is;

dat volgens punt 04.01 van de memorie van toelichting enkel panden die wettelijk vergund zijn als meergezinswoningen, studentenhuizen of die geen woonfunctie hebben (zoals kantoren, winkels gemeenschapsvoorziening, bedrijfsgebouwen) en onbebouwde percelen niet onder toepassing vallen van de verordening,

dat de woning op het ogenblik van de inwerkingtreding van de verordening een woonfunctie had en dus onder de toepassing van de verordening valt;
dat de deputatie in een vergunning geen afwijkingen kan toestaan op de verordening 'behoud van ééngezinswoningen' voor wat betreft de het wijzigen van de functie in studentenhuisvesting met meer dan 2 studentenkamers;

Overwegende dat het in de beroepsschrift ingenomen standpunt dat de gevraagde toegestaan kan worden omdat een verordening geen bestemmingsvoorschriften kan bevatten en dat het gevraagde wel verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, niet wordt bijgetreden, omdat de verordening 'behoud van ééngezinswoningen' werd goedgekeurd na de inwerkingtreding van het BPA en dat uit de verordening duidelijk blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de beleidskeuze gemaakt heeft om ook binnen de bestaande BPA's het aanbod aan gezinswoningen te behouden (artikel 3); dat het BPA de opsplitsing van een bestaande woning en gevraagde bestemming inderdaad niet verbiedt, maar dat het BPA de opsplitsing of herbouwen naar een studentenhuis ook niet expliciet toelaat, zodat in casu de verordening op het behoud van de ééngezinswoningen aanvullend is op de bepalingen van het BPA; dat het gabariet van de bestaande woning tevens voldoet aan de in het BPA voorziene minimale bouwhoogte : namelijk 4 bouwlagen inclusief de lokalen onder de dakkap, dat het behouden van de bestaande ééngezinswoning zowel naar functie als naar gabariet conform is met de voorschriften van het BPA,
...

4.2

De artikelen 03 en 04 van de gemeentelijke verordening 'behoud van eengezinswoningen', zoals bijgebracht door de verzoekende partij, bepalen:

“ ...

Art. 03 Toepassingsgebied

Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Hasselt.

Art. 04 Basisvoorschriften

Dit artikel blijft eveneens van kracht indien de woning wordt samengevoegd met andere woningen, gebouwen of kavels.

Art. 04.01

*Indien een bestaande gezinswoning beschikt over een **binnenruimte kleiner dan 250m²** en een **buitenruimte groter dan 25m²**, dan is het verboden om deze woning*

- ☐ *op te delen in meerdere woongelegenheden*
- ☐ *om de hoofdfunctie van deze woning geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor een nieuwe functie. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden indien een complementaire bestemming wordt toegevoegd en er toch nog één woning behouden blijft die beschikt over een **binnenruimte groter dan 100m²**, een **buitenruimte groter dan 25m²** en een functioneel bruikbare relatie heeft tussen beide.*

Art. 04.02

*Indien een bestaande gezinswoning beschikt over een **binnenruimte groter dan 250m²** en een **buitenruimte groter dan 25m²** kan, indien ruimtelijk en architecturaal verantwoord en mits behoud van het bestaande volume, een bijkomende woongelegenhed of een nieuwe functie worden voorzien mits het behoud van één woning die beschikt over een **binnenruimte***

groter dan 100m², een **buitenruimte groter dan 25m²** en een functioneel bruikbare relatie tussen beide.

Per 'gezinswoning' kan maximaal één woongelegenheid bijkomend voorzien worden.

Deze bijkomende woongelegenheid moet voldoen aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, het kamerdecreet en de politieverordeningen ter zake. Ook moet voldaan worden aan volgende vereisten:

- ☐ een directe toegang tot het openbaar domein (geen 2^{de} bouwlijn creëren)
- ☐ een duidelijke scheiding tussen de wooneenheden
- ☐ rechtstreeks licht en lucht in alle leefruimte (in het verticaal gevelvlak of via een dakvlakraam)
- ☐ een bergplaats afval / fietsen
- ☐ tuin / terras: bruikbaar naar vorm en oppervlakte
- ☐ ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving (privacy, licht- en zoninval,...)
- ☐ architecturale kwaliteit van het nieuwe geheel

Art. 04.03

Indien deze bestaande gezinswoning wordt verbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw dan zijn de bepalingen van art. 04.01 en art. 04.02 eveneens van toepassing op de woning na verbouwing, uitbreiding of vervanging en dit ongeacht de oppervlakte van de binnen- en buitenruimte na deze werken.

...

In artikel 01 "Terminologie" worden de begrippen "binnenruimte", "buitenruimte" en "gezinswoning" onder meer als volgt gedefinieerd:

" ...

01.01 Gezinswoning

Eéngesinswoning die door haar ruimere oppervlakte (mogelijkheid op meerdere slaapkamers), haar (potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte en de directe (of op zijn minst eenvoudig realiseerbare) functionele relatie tussen beide, bijzonder geschikt is voor bewoning door gezinnen met kinderen.

...

01.03 Binnenruimte

Bruto-vloeroppervlakte van de woning, d.i. de som van de oppervlakte van elke bewoonbare verdieping die zich minstens 1m boven het maaiveld uitstrekt.

De oppervlakte wordt gemeten langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de woning omhullen.

Ruimten waarvan de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond minder is dan 2,20m zijn niet begrepen in de binnenruimte.

Bijgebouwen die een wezenlijk functioneel onderdeel van de woning uitmaken zijn begrepen in de binnenruimte;

01.04 Buitenruimte

Het gedeelte van de kavel dat niet wordt ingenomen door de binnenruimte van de woning.

Terrassen op de verdiepingen en bijgebouwen die geen wezenlijk functioneel onderdeel van de woning uitmaken zijn begrepen in de buitenruimte.

Afzonderlijke garages en carports zijn niet begrepen in de buitenruimte.

Om bruikbaar te zijn wordt een minimale oppervlakte van 12m² vooropgesteld met één maat van minimum 3m.

..."

4.3

Uit de geciteerde overwegingen in de bestreden beslissing op grond waarvan wordt geconcludeerd dat de gemeentelijke verordening op het behoud van de ééngezinswoningen “aanvullend” is op de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, blijkt dat de verwerende partij de beroepsgrief van de tussenkommende partij met betrekking tot het toepassingsgebied in de zin van artikel 3 van de gemeentelijke verordening inzake ‘behoud van eengezinswoningen’ wel heeft beantwoord.

Uit de geciteerde overwegingen blijkt eveneens dat de beoordeling in de bestreden beslissing formele motieven bevat met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 04 van de gemeentelijke verordening, met name de passus waarin onder meer wordt overwogen dat *“de aanvraag betrekking heeft op een bestaande ruime ééngezinswoning met 3 bouwlagen en inpandige garage die door haar ruimere oppervlakte (mogelijkheid op meerdere slaapkamers), haar (potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte (na afbraak van de koterijen in de achtertuin) en de directe functionele relatie tussen beide, bijzonder geschikt is voor bewoning door gezinnen met kinderen, dat dit bijzondere geschikt zijn tevens blijkt uit de bewoning door een gezin tot 26 november 2013”*.

4.4

In de mate de verzoekende partij in haar citering onder randnummer 17 in het verzoekschrift deze overwegingen niet volledig heeft opgenomen, blijkt dat de verzoekende partij bij het bekritisieren van weigeringsmotief (1) uitgaat van een te selectieve lezing van de beoordeling in de bestreden beslissing. De verzoekende partij kan op dit punt in haar wederantwoordnota dan ook niet met goed gevolg een gebrek aan formele motieven in de bestreden beslissing aanvoeren.

Er moet bovendien worden vastgesteld dat voormeld weigeringsmotief (1) steunt op artikel 04.01 dat onder meer verbiedt om een bestaande woning om te vormen naar in hoofdzaak huisvesting voor studenten wanneer deze gezinswoning beschikt over onder meer een “(potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle” buitenruimte, waaronder onder meer wordt verstaan bijgebouwen die hiermee wel een “directe functionele relatie” hebben maar “geen wezenlijk functioneel onderdeel van de woning uitmaken”. In de mate het middel uitgaat van de premisse dat de woning niet beschikt over een “enige” buitenruimte, hanteert de verzoekende partij dan ook een verkeerd criterium, aangezien volgens artikel 04.01 van de gemeentelijke verordening een potentiële buitenruimte volstaat.

Evenmin betwist de verzoekende partij de overweging in de bestreden beslissing dat de woning over een dergelijke buitenruimte beschikt “na afbraak van de koterijen in de achtertuin”.

Tot slot moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij pas in haar wederantwoordnota de overweging in de bestreden beslissing dat deze buitenruimte ook over een “directe functionele relatie” met de woning beschikt, bekritiseert. Dergelijk nieuwe argumentatie kan niet voor het eerst in de wederantwoordnota worden ontwikkeld en is dan ook niet-ontvankelijk.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij met weigeringsmotief (1) de bestreden beslissing niet afdoende kan schragen.

5.

In het vierde middel viseert de verzoekende partij het weigeringsmotief (4), waarbij zij in wezen stelt dat “op basis van artikel 4.3.1.§2, eerste lid, 3° VCRO een wettelijk vermoeden geldt dat het aangevraagde in dit geval verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening”, waardoor “de weigering van de Deputatie op grond van een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, niet

weerhouden (kan) worden”. De verzoekende partij betreft in haar toelichting van het middel in het bijzonder artikel 5.4 van het BPA.

5.1

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de beoordeling onder meer steunt op *“de algemene bepalingen (artikel 1) en de voorschriften voor de ‘zone voor diensten, kantoren of wonen’ (artikel 5) (van het bijzonder plan van aanleg)”* en dat de aanvraag zou afwijken van de voorschriften met betrekking tot het na te streven stedenbouwkundig beeld (artikel 5.1), de ontwikkeling van de zone als één samenhangend geheel (artikel 5.1) en de volumetri (artikel 5.5.), en nog verder in de bestreden beslissing wordt overwogen dat onder meer de BPA-voorschriften *“worden geacht de criteria voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven”*.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA tot slot concreet overwogen dat:

- *“het gabariet van de bestaande woning tevens voldoet aan de in het BPA voorziene minimale bouwhoogte : namelijk 4 bouwlagen inclusief de lokalen onder de dakkap, dat het behouden van de bestaande ééngezinswoning zowel naar functie als naar gabariet conform is met de voorschriften van het BPA”;*
- *“het perceel binnen het BPA gelegen is in een zone voor diensten, kantoren of wonen tussen het Vlaamse Huis en het stationsplein; dat aan het stationsplein een verplichte bouwhoogte geldt van 5 bouwlagen; dat aansluitend op de Frans Massystraat het BPA een bouwhoogte voorziet van 4 a 5 bouwlagen (inclusief de lokalen onder de dakkap met een minimale vrije hoogte van 2m50) in functie van het volgens het BPA na te streven beeld aan de Frans Massystraat; dat in de Frans Massystraat de aanzet gegeven is tot een ruimtelijk verantwoorde afbouw van de bouwhoogte van 5 bouwlagen aan het stationsplein naar een bouwhoogte van 4 bouwlagen aansluitend op de bouwhoogte van het Vlaams Huis, dat het Vlaams Huis rechts paalt aan het perceel van de aanvrager; dat de nieuwbouw hier geen rekening mee houdt; dat het volume met 5 bouwlagen boven de binnen de voorschriften van het BPA gerealiseerde gevels in de Frans Massystraat uittorent zodat het straatbeeld visueel wordt verstoord; dat het in het beroepschrift ingenomen standpunt dat het aantal bouwlagen (5) niet afwijkt van de BPA-voorschriften juist is, maar dat dit niet betekent dat deze maximaal toegelaten bouwhoogte voor de volledige zone, ruimtelijk aanvaardbaar is voor het perceel van de aanvrager dat gelegen aan de rand van deze zone, dat in het BPA immers naast het aantal bouwlagen uitdrukkelijke “harmonie”-voorschriften opgenomen zijn met betrekking tot het na te streven stedenbouwkundige beeld, dat het aangevraagde niet voldoet aan deze voorschriften”.*

5.2

Het hiervoor geciteerde artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt onder meer dat wanneer het aangevraagde ligt in een gebied geordend door een BPA, waarvan niet geldig wordt afgeweken en in zoverre het BPA voorschriften bevat die de aandachtspunten in 1° behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De verzoekende partij betwist op zich de overweging in de bestreden beslissing dat haar aanvraag afwijkt van de (inrichtings)voorschriften in de artikelen 5.1 en 5.5 BPA ‘Stationsomgeving’, niet.

De algemene bepaling artikel 1.2 (impliciete voorschriften) bepaalt dat aspecten die niet expliciet zijn opgenomen in de bestemmings-, bebouwings- en welstandsvoorschriften per zone, moeten worden beoordeeld op basis van onder meer de ruimtelijke draagkracht en de goede ruimtelijke ordening. De “bestemmings-, bebouwings- en welstandsvoorschriften” voor de betrokken zone betreffen artikel 5.3 (bestemming), artikel 5.4 (bebouwing) en artikel 5.5 (welstand).

Artikel 5.4 BPA, zoals dit gold op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt:

“ ...

- **bouwhoogte**

- aansluitend op de F. Massystraat : min 4 bouwlagen en max 5 bouwlagen inclusief de lokalen onder de dakkap met een minimale vrije hoogte van 2,5 m
- aansluitend op het stationsplein geldt een lichte bouwhoogte van 5 bouwlagen inclusief de lokalen onder de dakkap met een minimale vrije hoogte van 2,5 m
- max. bouwhoogte voor bebouwing gesitueerd binnen 4m van de zonegrens voor voetwegen: max. 3 bouwlagen en kroonlijsthoogte tot max 11m
- vrije hoogte van de gelijkvloerse verdieping aansluitend op het stationsplein: max. 6 m
- hoogte van de bovenliggende verdiepingen: max. 4 m

- **maximale terreinbezetting voor de gehele zone**

- 100%

- **plaatsing van de gebouwen:**

- de zonegrenzen ter hoogte van het Stationsplein en de F. Massystraat moeten door de plaatsing en architectuur van de gebouwen als gevelvlak geaccentueerd worden
- aan de zonegrens ter hoogte van het Stationsplein zijn uitsprongen toegelaten vanaf de derde bouwlaag: 45° regel van toepassing vanaf de perceelsgrens, max. diepte: 1,20 in
- aan de zonegrens ter hoogte van de F. Massystraat zijn uitsprongen toegelaten vanaf de tweede bouwlaag: 45° regel van toepassing vanaf de perceelsgrens, max. diepte: 0.6 in
- aan de zonegrens ter hoogte van het Vlaams huis (perceel 133G2 en 135A2) en de zone voor voetwegen, worden geen uitsprongen toegestaan

...”

In de mate deze bepaling onder meer “aansluitend op de F. Massystraat: min 4 bouwlagen en max 5 bouwlagen” toelaat, beschikt de verwerende partij als vergunningverlenende overheid nog over enige - weliswaar beperkte - beoordelingsmarge in de zin van voormeld artikel 1.2 BPA en conform het geciteerde artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, met name met betrekking tot de eisen van de ruimtelijke draagkracht en de goede ruimtelijke ordening.

5.3

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn

beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

5.4

Er kan niet ernstig worden betwist dat het “visueel (...) aantal bouwlagen” in de Frans Massystraat zoals vastgesteld in de bestreden beslissing, als relevant aspect van de goede ruimtelijke ordening niet volledig wordt geregeld in artikel 5.4, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt.

Het blijkt niet dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt overwogen dat het volume met 5 bouwlagen boven de binnen de voorschriften van het BPA gerealiseerde gevels in de Frans Massystraat uittorent zodat het straatbeeld “visueel wordt verstoord”. De verzoekende partij brengt immers geen concrete feitelijke gegevens bij waaruit het tegendeel zou blijken.

Het argument van de verzoekende partij dat haar aanvraag “de eerste aanvraag is voor een perceel gelegen in de Frans Massystraat” en “de overige bebouwing dateert van vóór het BPA”, doet aan de voorgaande vaststellingen geen afbreuk, alleen al om het feit dat dit niet kan worden beschouwd als rechtsgeldige argumentatie om de aanvraag van de verzoekende partij in voorkomend geval niet (meer) aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te moeten beoordelen.

Uit het voorgaande volgt dat het aangevraagde op grond van weigeringsmotief (4) in hoofdzaak wordt geweigerd omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de overschrijding van de draagkracht van de omgeving. In de mate de verzoekende partij haar middel slechts baseert op een schending van voormeld artikel 5.4, toont zij dan ook de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van dit weigeringsmotief niet aan.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet aantoont dat weigeringsmotief (1) en (4) ondeugdelijk zijn, en dat de verwerende partij haar bestreden beslissing niet steunt op minstens één draagkrachtig weigeringsmotief.

De kritiek van de verzoekende partij op de beoordeling van de overige weigeringsmotieven (2) en (3) betreft kritiek op overtollige motieven, die, zelfs indien die kritiek gegrond zou zijn, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

7.

Het eerste tot en met vierde middel wordt verworpen.

B. Vijfde middel

Standpunten van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het hoorrecht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, alsmede de schending van het recht van verdediging en artikel 4.7.23, §1 en §2 VCRO.

De verzoekende partij stelt in essentie dat zij reeds op 27 augustus 2014 de verwerende partij heeft verzocht om haar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te bezorgen, dat dit verslag pas werd overgemaakt op 1 september 2014 in de namiddag en de hoorzitting reeds plaatsvond op 2 september 2014 in de ochtend. De verzoekende partij wijst er op dat op basis van artikel 4.7.23, §1 en §2 VCRO de verwerende partij haar besluit neemt op basis van dit verslag én na het horen van de partijen, waarbij de doelstelling van het hoorrecht impliceert dat de overheid maximaal ingelicht wordt bij de feitenvinding in het kader van de zorgvuldigheidsplicht, hetgeen inhoudt dat het bestuur de betrokkene de kans moet geven de stukken voor te leggen die de feiten juist weergeven.

De verzoekende partij verduidelijkt dat zij “slechts enkele luttele uren voorafgaand” aan de hoorzitting voormeld verslag heeft mogen ontvangen, terwijl de hoorzitting een veruitwendiging is van het hoorrecht als beginsel van behoorlijk bestuur en van het recht van verdediging van de verzoekende partijen. Volgens de verzoekende partij impliceert dit hoorrecht op grond van de rechtspraak van de Raad van State een inzage-recht van alle adviezen en zelfs van interne nota's. Een beroepsindieners moet aldus de mogelijkheid hebben om gedurende de volledige procedure inzage te krijgen van zijn dossier om op optimale wijze zijn standpunt naar voor te kunnen brengen tijdens de hoorzitting. De verzoekende partij benadrukt dat zij “noodgedwongen” diende over te gaan tot het overnemen van een bijkomende (schriftelijke) nota, die echter niet mondeling toegelicht kon worden. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij dan ook niet op zorgvuldige wijze is overgegaan tot het nemen van een zorgvuldig besluit.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat het recht van verdediging als zodanig niet aan de orde is, gezien dit enkel van toepassing is in straf- en tuchtzaken.

De verwerende partij antwoordt verder dat omtrent het hoorrecht in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO er geen nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure zijn bepaald. Zij meent wel dat artikel 4.7.23, § 2 VCRO de timing vastlegt waarin de ganse beslissingsprocedure moet voltooid zijn, met name een vervalt termijn, waardoor zij gebonden is aan een zeer strikte timing om de noodzakelijke stappen te laten plaatsvinden. *In casu* beschikte de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over 1,5 maand voor de hoorzitting om zijn verslag op te stellen en bleef er nog een maand over na de hoorzitting om de bestreden beslissing te nemen. Volgens de verwerende partij houdt dit geen overdreven ruime tijds marge in, rekening houdend met de andere beroepsdossiers en de vakantieperiode.

De verwerende partij verduidelijkt verder dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nog niet was afgerond op het ogenblik de verzoekende partij hierom verzocht, maar dit slechts het geval was op maandag 1 september 2014. Dezelfde dag nog, meer bepaald om 13u54, werd het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aan de raadsman van de verzoekende partij bezorgd. Er moet overigens opgemerkt worden dat dit verslag slechts 3,5 pagina's telt, zodat de verzoekende partij niet ernstig kan beweren dat dit niet op nuttige wijze kon worden doorgenomen voor de zitting van 's anderendaags. De verwerende partij wijst er ook

op dat de raadsman van de verzoekende partij werd gehoord op 2 september 2014, waarna zij op 12 september 2014 nog een schriftelijke nota heeft overgemaakt en wijst daarbij op de inhoud van het begeleidend schrijven van de raadsman.

Volgens de verwerende partij kan de verzoekende partij in het licht van de bovenstaande feitelijke gegevens niet ernstig beweren dat het hoorrecht in de zin van artikel 4.7.23. §1, eerste lid VCRO geschonden is: de raadsman van de verzoekende partij ontving de dag voor de hoorzitting het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar én heeft zijn argumenten hieromtrent zowel mondeling als schriftelijk kunnen naar voren brengen. Dit blijkt uit ook uit de overwegingen in de bestreden beslissing. Uit het verweer bij de overige vier middelen blijkt overigens ook dat op gemotiveerde wijze is aangegeven waarom de verwerende partij niet kon instemmen met de door de verzoekende partij aangevoerde argumentatie.

3.

De verzoekende partij voegt aan haar uiteenzetting toe dat uit de vaste rechtspraak van de Raad blijkt dat het hoorrecht geschonden is indien het verslag niet voorafgaand aan de hoorzitting aan de betrokken partijen overgemaakt wordt. Het horen van de partijen kan bijgevolg enkel op nuttige wijze plaatsvinden indien de belanghebbende de mogelijkheid heeft gekregen om zijn opmerkingen op het dossier te geven, met name dat het verslag ook op een nuttig en dus tijdig tijdstip overgemaakt wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert met dit middel in essentie aan dat de verwerende partij haar besluit niet zorgvuldig heeft genomen, aangezien het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “slechts enkele uren voorafgaand” aan de hoorzitting werd overgemaakt, waardoor een bijkomende nota moest worden opgemaakt “die echter niet mondeling toegelicht kon worden”.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vestigt een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure. De Vlaamse Regering heeft evenwel nog geen nadere regelen betreffende de hoorprocedure bepaald, waartoe zij in overeenstemming met artikel 4.7.23 §1, tweede lid VCRO is gemachtigd.

Bij ontstentenis van bepalingen in de VCRO of een uitvoeringsbesluit die de verplichting tot horen nader regelen, moet de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid van de VCRO besloten normatieve hoorplicht worden aangevuld met de waarborgen die het bestuur op grond van het beginsel van behoorlijk bestuur moet nakomen. Dat houdt in dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren. Aan de door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO opgelegde hoorplicht is er dan ook maar voldaan als de betrokken partij, die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid

heeft om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken en om aan het bevoegde bestuursorgaan haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

Moet de hoorplicht, zoals de verwerende partij stelt, van het recht van verdediging in straf- en tuchtzaken voor een bestuur worden onderscheiden, dan geldt niettemin de eis dat de partij die vraagt om te worden gehoord, in staat wordt gesteld om op nuttige wijze voor haar belangen op te komen. Daaruit volgt dat de partij die gebruik maakt van het door artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalde recht om te worden gehoord, een redelijke termijn wordt gelaten om haar zaak voor te bereiden. ‘Nuttig horen’ betekent dat de betrokken partij tijd krijgt om argumenten te ontwikkelen, stukken bij te brengen of te reageren op voor haar ongunstige stukken en aldus te proberen het vergunningverlenend bestuursorgaan van haar zienswijze over de aanvraag te overtuigen.

Wat een redelijke termijn is, moet *in concreto* op grond van de feitelijke omstandigheden van de zaak worden beoordeeld. Het vergunningverlenend bestuursorgaan bepaalt discretionair de termijn die de betrokken partijen krijgen. De Raad beschikt ter zake over een marginaal toetsingsrecht.

3.

Uit de overwegingen in bestreden beslissing blijkt onder meer het volgende verloop van de administratieve beroepsprocedure:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 september 2014;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 2 september 2014 de heer Bellings en advocaat Loix zijn verschenen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Gelet op de brief van GSJ advocaten van 12 september 2014 met bijgevoegde ‘nota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (PSA)’;

...”

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat op 17 juli 2014 een uitnodiging voor de hoorzitting van 2 september 2014 werd verstuurd (stuk 6 administratief dossier) hetgeen op 31 juli 2014 werd bevestigd met een mededeling van het aanvangsuur (stuk 7), dat op woensdag 27 augustus 2014 om 14u37 een verzoek tot het overmaken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd gericht aan de verwerende partij (stuk 12) en dit verslag op maandag 1 september 2014 om 13u54 aan de verzoekende partij werd bezorgd (stuk 13). Uit deze gegevens blijkt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige dus minder dan 24 uur voor de zitting pas ter beschikking van de verzoekende partij werd gesteld.

Uit de begeleidende brief van de verzoekende partij bij de vermelde nota van 12 september 2014 blijkt dat op de hoorzitting van 2 september 2014 het volgende werd “overeengekomen” (stuk 16 administratief dossier):

“
...

In het onder referte vermelde dossier kent u mij als raadsman van de bvba Immo BST. Ter zitting van 2 september jl. werd overeengekomen dat ik mijn argumentatie aangaande het verslag van de PSA dd. 1 september 2014 schriftelijk kon overmaken, opdat deze in het besluitvormingsproces mee in aanmerking genomen zou worden.

In bijlage zend ik u dan ook mijn nota met daarin de betreffende argumentatie. Deze werd eveneens per mail overgemaakt.

...”

De bestreden beslissing werd door de verwerende partij pas genomen op 25 september 2015.

4.

Naast de vaststelling dat de verzoekende partij als betrokken partij, die heeft verzocht om te worden gehoord en om in kennis te worden gesteld van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, pas relatief kort voor de hoorzitting - met name minder dan 24 uur - in kennis werd gesteld van de definitieve versie van dit verslag, blijkt dat de verzoekende partij op eigen verzoek ook schriftelijk werd gehoord.

De verzoekende partij betwist daarbij niet dat haar een redelijke termijn (10 dagen) werd geboden tot opmaak van een schriftelijke repliek op het voor haar negatief verslag, waarvan zij vervolgens ook gebruik heeft gemaakt, noch dat de verwerende partij haarzelf geen afdoende tijd heeft gegund om van de bijkomende schriftelijke standpunten kennis te (kunnen) nemen.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij mondeling werd gehoord omtrent haar beroepsgrievens en schriftelijk wat betreft het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Artikel 4.7.23, §1 VCRO laat toe om betrokken partijen zowel mondeling als schriftelijk te horen, waardoor de verzoekende partij in het licht van de concrete gegevens van het dossier dan ook niet aantoonbaar dat niet werd voldaan aan het normdoel van de hoorplicht.

5.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 januari 2014 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT