

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 januari 2020 met nummer RvVb-S-1920-0438
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0930-SA

Verzoekende partij	mevrouw Lutgardis MACHIELS vertegenwoordigd door advocaat Christophe BODVIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3740 Bilzen, Stationlaan 45
Verwerende partij	de provincie LIMBURG vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkomen de partij	de bvba MOVE FORWARD , met woonplaatskeuze te 3545 Halen, Rozenstraat 16 vertegenwoordigd door de heer Geert GEMIS (zaakvoerder) en advocaat Inke DEDECKER

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 juli 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 juni 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 8 november 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van drie appartementen en afbraak van bestaande woning met handel op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Palmstraat 9-11, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummer 616P5 (616H4+616N5).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 september 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 24 oktober 2019 toe in de debatten.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 19 november 2019.

Advocaat Michiel STEYLAERTS *loco* advocaat Christophe BODVIN voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Inke DEDECKER voert het woord voor de tussenkomende partij.

De zaak wordt in dezelfde staat in voortzetting geplaatst naar de zitting van 17 december 2019 teneinde de partijen toe te laten te beslissen of er een bemiddeling kan worden gestart.

Voorafgaand aan de openbare zitting van 17 december 2019 laat de verzoekende partij met een aangetekende brief en met een e-mail van 13 december 2019 weten dat een bemiddeling geen meerwaarde lijkt te bieden en dat ze verkiest om de schorsingsprocedure verder te zetten.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 17 december 2019.

Advocaat Michiel STEYLAERTS *loco* advocaat Christophe BODVIN voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Geert GEMIS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Op de zitting van 19 november 2019 vraagt de verzoekende partij om een e-mailbericht van de Stad Hasselt van 10 oktober 2019 als bijkomend stuk 13 neer te leggen. Ze vraagt dit opnieuw in haar aangetekende brief van 13 december 2019.

De verwerende partij en de tussenkomende partij verzetten zich hier uitdrukkelijk tegen.

2.

Een verzoekende partij die overtuigingsstukken wenst te gebruiken in de procedure voor de Raad, dient die stukken bij haar verzoekschrift te voegen (artikel 15,5° en artikel 16,4° Procedurebesluit).

Artikel 86, §2 Procedurebesluit bepaalt dat partijen ter zitting geen aanvullende stukken kunnen neerleggen. Het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit is in beginsel niet toegelaten.

3.

De verzoekende partij maakt het niet voldoende aannemelijk waarom van deze bepalingen in de voorliggende zaak dient te worden afgeweken. De omstandigheid dat in het stuk “de visie van de verzoekende partij wordt bevestigd” doet aan het voorgaande geen afbreuk.

Het enkele feit dat een bepaald stuk kennelijk dateert van na het instellen van het voorliggende beroep, volstaat op zich niet om dit zonder meer toe te laten in het debat betreffende de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

4.

Het stuk 13 wordt als bijkomend stuk uit de debatten over de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geweerd.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 23 juli 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “het bouwen van drie appartementen en afbraak van bestaande woning met handel” op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Palmstraat 9-11

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’ goedgekeurd door de Vlaamse minister voor ruimtelijke ordening op 20 juni 2014. Het perceel is niet opgenomen in een deelgebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De bepalingen van het gewestplan blijven gelden.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 augustus 2018 tot en met 22 september 2018, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De dienst brandpreventie van Hulpverleningszone Zuid-West Limburg adviseert op 14 augustus 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 23 juli 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen beslist:

“ ...

4. Inhoudelijke beoordeling

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat het voorgestelde hiermee **in overeenstemming** is;

Stedenbouwkundige verordeningen

Onderwerp	Datum gmrd	Datum BD	Datum MB	Datum BD
Gezinswoningen	15/05/2007	12/07/2007	/	27/08/2007
Vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen	18/09/2007	09/11/2007	/	14/01/2008
Woonkwaliteit	26/04/2011	11/08/2011	/	29/08/2011

Overeenstemming met deze verordeningen

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de verordening op behoud van gezinswoningen en verordening woonkwaliteit.

Afwijkingsbepalingen

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de verordening op behoud van gezinswoningen, dat het project geen nieuwbouw eengezinswoning bevat.

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de verordening woonkwaliteit:

Artikel 03.04.02. parking auto's

- Parkeren: parkeren wordt momenteel achteraan in het project voorzien in plaats van ondergronds parkeren.

Artikel 01.03.bouwdiepte

- Bouwdiepte op de eerste verdieping, deels 12.90 m in plaats van maximaal 12.00 m onder 45°.

(...)

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de aanvragen **die moeten openbaar gemaakt worden** volgens het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er **zestien bezwaarschriften** werden ingediend.

BEZWAAR 1

- de Palmstraat ligt in een residentiële wijk met voornamelijk rijhuizen/eengezinswoningen. Door de omvorming van gezinswoningen naar appartementen wordt dit karakter aangetast, zowel qua vorm als qua sfeer.

- door de verzadiging van de markt van nieuwbouwappartementen, is er een groot verloop van huurders. Dit verloop kan het gemeenschapsgevoel verstoren en de goede wijkwerking vertroebelen.

- elke bijkomende wooneenheid creëert meer verkeershinder, meer verkeerslawaaï en meer uitstoot.

- de bijhorende parkeerplaatsen worden voorzien op een terrein dat momenteel niet ontsloten is. Door het toestaan van de voorziene parkeerplaatsen wordt de toegang de facto afdwingbaar en wordt op deze wijze een "straat" gecreëerd. Meer straten leidt automatisch tot meer verkeer en meer overlast.

- het gebied tussen de Breestraat, Lazarijstraat, Palmstraat en Plantenstraat herbergt talrijke broedplaatsen van de gierzwaluw. De gierzwaluw is de adoptie vogel van de Stad Hasselt. Het stukje vrije ruimte biedt deze vogel nog voldoende aanbod aan insecten. Met z'n allen streven wij ernaar deze broedplaatsen maximaal te beschermen en te behouden.

BEZWAAR 2

Graag zouden wij een bezwaar indienen voor volgend project, VVO2018/0575.

Concreet hadden wij een probleem met de 3e bouwlaag. Alle andere huizen (aanpalend en in de straat) hebben 1 of 2 bouwlagen met een hellend dak.

Deze 3e bouwlaag steekt volledig boven de reeds bestaande 'skyline' van de Palmstraat. (kroonlijsthoogte Palmstraat 13 +/- 8,70m, nokhoogte +/- 9,50m)

De totale hoogte van het nieuwe project is maar liefst 12m hoog. Dit is een hoogteverschil van 2,50m.

Aan de voor- en achterzijde heeft het project 2 terrassen die toegankelijk zijn tot aan de maximum bouwdiepte, waardoor zij dus de mogelijkheid hebben om de hele lengte van het project (m.u.v. de zijkant waarbij ze ongeveer 1m vanaf blijven) in tuinen, terrassen, leefruimte, slaapkamers kunnen kijken. Dit is voor ons vooral een probleem aan de achterzijde waar onze tuin, leefruimte en zwembad gesitueerd zijn.

Toen wij onze bouwaanvraag eind 2017 indiende hadden wij hierover nog geen kennis en dachten bij een renovatie/nieuwbouw dat zij zich ook min of meer aan de regels dienden te houden inzake 'zichten'. Zo denken ze wel aan de 2 burens en plaatsen hun terrassen op 45°, zodat er geen rechtstreekse inkijk is.

Maar de achterliggende percelen ondervinden zeer veel inkijk in hun privé, tuin,...

In onze tuin hebben we reeds een zwembad, zonneterras enz. Inkijk van het nieuwe project hadden we dan ook graag vermeden. Ik heb enkele foto's genomen op de plaatsen waar duidelijk wordt dat wij in onze tuin nog van zeer weinig privacy genieten. De foto's kan u terugvinden in de bijlage van deze email.

Hierop heb ik een indicatie gemaakt van het nieuwe project. Op deze foto's wordt duidelijk dat er veel inkijk zal zijn alsook schaduw.

Wij hopen ten eerste dat u hiermee rekening houdt en de nodige maatregelen zal treffen.

Hieronder zijn enkele voorbeelden van hoe wij dit project gunstig zien:

- Schrappen van de 3e bouwlaag. Is dit volgens de verordening 'woonkwaliteit' van de stad Hasselt? Door de 2 percelen nr 9 en nr 11 samen te voegen krijgt de hele site de voordelen van nr 11 wat al hoger gebouwd is, dieper ect.

- Het niet toestaan van een terras aan de achterzijde van de 3e bouwlaag i.v.m. privacy van de achterliggende burens. dit dan bv oplossen door een niet toegankelijk groendak

- Kleinere raamopeningen aan de achtergevel van de 3e bouwlaag i.v.m. privacy van de burens.

BEZWAAR 3

Betreft de aanvraag voor een bouwvergunning van 3 appartementen. Ik heb geen bezwaren tegen de bouw van 3 appartementen.

Maar wel tegen de studie van BUUR (Bureau voor urbanisme), die bij de plannen zit. Een ontwerp-tekening daarvan verontrust me zeer.

Daarop staat een weg getekend in stippellijn die door mijn huis loopt. En mijn woning is hierop verplaatst (ook in stippellijn) Ik woon op perceel 616K5.

Welke studie maakt ontwerpen met wegen die onmogelijk zijn en huizen die verplaatst worden? Of betekenen die stippellijnen iets anders?

Ook wil ik opmerken dat ik samen met mijn buur (616L5) een poort gebruik die voor ons de enige uitgang is. Deze poort is gelegen naast de tuin van de aanvrager. Ik zie in de studie dat de parking deels zou verdwijnen ten voordele van woningen en de parkeerzone zou verlegd worden. Kunnen wij dan nog uitrijden?

Tenslotte ben ik van mening dat niemand in Hasselt zit te wachten op nieuwe woningen. Vooral niet in de Heilig Hartwijk waar de woonuitbreiding aan de Blauwe boulevard al zo een grote impact heeft. U zal dit ongetwijfeld gemerkt hebben, er hangen affiches aan de ramen en er is een debat georganiseerd over de leefbaarheid in de Heilig Hartwijk door Achter het lijmfabriek. Er is ook sprake van serviceflats in de studie; blijkt dat deze niet ingevuld geraken.

Ik stel voor dat in plaats van de voorgestelde woonuitbreiding in de tuin en op de parking van de kerk een zwembad wordt gegraven. Zoals in Boekenberg in Antwerpen. Dat is een echte geluksplek daar. Een ecologische zwembad midden in een park die in de zomer veel volk trekt en in de winter door ijsberen bezocht wordt. De bomen zijn er al, deze tuin leent er zich echt voor.

En op het braakliggend stuk op het eind van Breestraat 28 B,C,D,E,F,G,H,I,J moestuintjes voor de omwonenden. Ik ben bereid om te onderzoeken of hiervoor een draagvlak is in de wijk. Ik wil zelfs onderzoeken of de bouw van de vijver niet kan gefinancierd worden door crowdfunding. En indien de stad de aankoop van het perceel te duur vindt kan ik die aankoop zelf overwegen.

Ik hoop dat u mijn voorstel ter harte neemt en kijk uit naar uw reactie en eventuele samenwerking.

Er zitten in dit kleine groene stukje Hasselt veel vogels. We hebben een broedpaar van de groene specht gehad, veel gierzwaluwen en vleermuizen. En mussen, merels, zwartkoppen, vinkjes, mezen, tijtjaffen, ...

In de toren van de Heilig Hartkerk zit een gsm-mast. Dit geeft veel straling waarvan de schadelijkheid niet bekend is. Mijn man is gestorven aan leukemie in 2013, hij heeft hier 13 jaar gewoond. Zijn hematoloog is ervan overtuigd dat leukemie mede veroorzaakt wordt door straling. In zijn praktijk groeit het aantal leukemiepatiënten met 10% per jaar, de laatste 15 jaar.

Willen jullie nieuwe woningen bouwen die hieraan blootgesteld worden?

BEZWAAR 4:

bij deze dienen wij formeel bezwaar in tegen de bouwvergunning voor de bouw van 3 appartementen in de Palmstraat 11 Hasselt.

dit om de volgende redenen:

- de hoogte van het gebouw steekt een stuk boven de andere gebouwen uit.*
- de diepte van het gebouw is 90 cm meer dan toegelaten!*
- er zijn geen ondergrondse parkeerplaatsen voorzien.*
- men voorziet aan de achterkant 4 parkeerplaatsen, deze zijn onvoldoende daar de meeste mensen 2 auto's hebben.*
- gelet op de nog op til zijnde andere projecten aan de achterkant van de Heilig Hart kerk, grenzende aan de nieuwe appartementsblok gaat er een nog grotere parkeerdruk komen, er is nu al geen parkeerplaats voorhanden.*
- op de 3de verdieping, die al te hoog is, komen er 2 terrassen die op alle binnentuinen rechtstreeks uitkijken en zijn een totale inbreuk op de privacy!!*
- als men later dan nog eens al die mooie bomen gaat kappen gaat er alweer een mooi stukje natuur verloren met alle gevolgen voor de vogels en andere dieren, maar dat zal de bouwpromotor worst wezen.*
- diverse zaken in de aanvraag zijn zeer vaag geformuleerd en voor interpretatie vatbaar, alsook de tekeningen stroken niet met de realiteit.*

BEZWAAR 5 + 7 + 12

Met het bovengronds parkeren wordt er afgeweken van de stedenbouwkundige verordening "woonkwaliteit". In een tweede fase is de aanvrager echter van plan om een bijkomende aanvraag in te dienen voor de bouw van 8 appartementen in de dieper gelegen achtertuin. Het parkeren voor dit nieuwe gebouw en voor de 3 appartementen in de Palmstraat zou dan ondergronds voorzien worden. In functie van deze tweede fase heeft de aanvrager ook een stedenbouwkundige studie laten maken door ontwerpen studiebureau Geosted nl. "Palmstraat Hasselt – Studie ontwikkelingsmogelijkheden" (ref. nr. 160540-74 dd. 18/07/2018).

Als bewoners van de Palmstraat betreuren wij het ten eerste dat er opnieuw 2 gezinswoningen moeten wijken voor een appartementsgebouw. De Palmstraat ligt in een residentiële wijk en bestaat voornamelijk uit geschakelde gezinswoningen. Nog meer appartementen komt de sfeer en de leefbaarheid van onze straat niet ten goede. Ook staan wij niet achter de bijkomende ontsluiting van het perceel via de Plantenstraat. Dit zorgt enkel voor meer verkeer en dus overlast.

Wij maken ons echter nog meer zorgen over de tweede fase van dit project en de stedenbouwkundige studie van Geosted die deze toekomstige ontwikkeling moet verantwoorden. In deze studie wordt namelijk een voorstel gedaan voor de invulling van de gronden rond de Heilig Hart Kerk en achter de Palmstraat waarbij wordt aangestuurd op een verdichting van het binnengebied door het realiseren van een gestapeld woonprogramma (serviceflats). Dit om aan te tonen dat de geplande tweede fase van het aangevraagde project past binnen een ruimere visie.

Als rechtstreeks betrokken buurtbewoners willen wij echter onze ongerustheid uiten over dit voorstel.

Gestapeld wonen in dit binnengebied zou de privacy van de huidige bewoners ernstig verstoren. Dit zou niet alleen voor inkijk zorgen in onze tuinen, maar ook in onze woningen. De tussenafstand zou immers zeer klein worden. Bovendien ligt het niveau van de parking van de Heilig Hart Kerk hoger dan onze tuinen waardoor de impact nog groter zou zijn. In het voorstel wordt zelfs een inplanting voorzien waarbij een deel van onze percelen wordt ingenomen en wij dus een stuk van onze tuinen zouden verliezen! Uiteraard zijn wij hier allesbehalve gelukkig mee.

Momenteel is het binnengebied rond de Heilig Hart Kerk en achter de Palmstraat een rustige, groene plek midden in de stad. Het zou heel jammer zijn als dit zou verdwijnen. Wij denken dat er zeker andere invullingen mogelijk zijn die de volledige buurt ten goede zouden komen zoals een park, speeltuin, stadsbos, sportterrein, ... Wij zijn ervan overtuigd dat er in onze wijk geen draagvlak bestaat om dit binnengebied verder te ontwikkelen met appartementen of serviceflats.

Wij beseffen dat onze ongerustheden niet rechtstreeks betrekking hebben op de aanvraag die nu voorligt, maar willen toch reeds een signaal geven aan de stad aangezien de stad ook zelf de opdracht heeft gegeven aan studiebureau BUUR om de herbestemming van de Heilig Hart Kerk en de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied achter de Palmstraat te onderzoeken.

Vanuit de stad hebben wij de volgende reactie gekregen met betrekking tot onze vraag naar meer informatie over deze lopende studie (e-mail Dienst Planning Stad Hasselt dd. 18/09/2018):

“Naar aanleiding van de besprekingen van het project in de Palmstraat en de vraag tot het ontwikkelen van het binnengebied grenzend aan dit project, heeft de stad Hasselt beslist om de invullingsmogelijkheden van de site van de Heilig Hart Kerk te onderzoeken. We zijn hier nog volop mee bezig en het betreft enkel de uitwerking van een mogelijk, toekomstige visie, zodat de huidige invulling van deze gronden, of aangrenzende percelen, een ontwikkeling op lange termijn niet zouden hypothekeren. De studie is noch afgerond, noch goedgekeurd. Het resultaat zal ook enkel een visie zijn, die gehanteerd zal worden om aanvragen, zoals het huidige project aan de Palmstraat te kunnen beoordelen. M.a.w. of er een ontwikkeling zal komen in de toekomst en welke invulling dit dan concreet zal krijgen is nog niet bepaald.”

Wij hopen dat de stad rekening zal houden met onze bezorgdheden en dat wij als buurtbewoners betrokken zullen worden bij een eventuele ontwikkeling in de toekomst.

BEZWAAR 6

Aan de bouwheer van dit project werd een afwijking toegestaan voor wat betreft de diepte van het gebouw; daar waar in beginsel de maximale diepte 12meter bedraagt, werd aan de aanvrager toegestaan te gaan tot 12,90meter, wat een aanzienlijke verlenging is. Een gepaste motivering wordt niet verleend. Mijn klant formuleert formeel bezwaar tegen deze verlenging;

De bouwheer wordt niet verplicht te voorzien in de voldoende parkeerplaatsen onder de woning; aan de bouwheer wordt toegestaan te voorzien in 4 parkeerplaatsen achter het gebouw; mijn klant heeft hier verschillende redenen een probleem mee, en tekent bezwaar aan:

1. Er is nergens gemotiveerd waarom hiervoor aan de bouwheer een afwijking wordt toegestaan

2. De bouwheer geeft te kennen dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woning voorzien zullen worden; de toegang hiertoe zou verlopen via de Plantenstraat, aan de linkerzijde van de Kerk, over de voorziene parkeerplaats. Dat evenwel op generlei is

aangetoond op welke wijze de 4 voertuigen dan aan de achterzijde van de op te richten appartementen zullen geraken. Het valt te vrezen dat voor de toegang van de voertuigen, bomen gelegen op het pad langs de Plantenstraat zullen moeten sneuvelen, hetgeen onaanvaardbaar is.

3. Er worden 3 ruime appartementen voorzien, waarbij er mag van uitgegaan worden dat er per appartement twee bewoners zullen zijn met een eigen vervoermiddel. Dat de bouwheer zelf rekent op een dergelijke bezetting, blijkt dat hij in de fietsstalling onder het gebouw, rekening houdt met een fietsstalling waar 10 fietsen in terecht kunnen. Dat het daarom niet duidelijk is waarom slechts 4, en niet minstens 6 parkeerplaatsen worden voorzien. Dat, indien er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien, het te verwachten is dat de bewoners hun voertuigen zullen trachten te parkeren in de omliggende straten Niet enkel de diepte, maar ook de hoogte van het te bouwen appartementsgebouw is niet aanvaardbaar; uit het dossier blijkt dat er voorzien wordt in drie appartementen, maar vier bouwlagen, te weten gelijkvloers, eerste verdiep, en vervolgens een duplex; de totale hoogte van het gebouw is 12 meter, wat aanzienlijk hoger is dan de woningen gelegen naast de op te richten woning; dit is van bijzonder belang, nu er voorzien is dat het duplex appartement maar liefst drie dakterrassen zal hebben, te weten een aan de achterzijde op het tweede verdiep, alsmede op het derde verdiep, zowel aan de achter als aan de voorzijde. Dat de dakterrassen aan de achterzijde voor gevolg zullen hebben dat er een ongeoorloofde inkijk zal zijn in de tuinen van de omliggende woningen, waaronder deze van de Heer VANDEBOSCH.

De studie van het door de bouwheer aangestelde bureau geeft verder te kennen dat er aan de woningen gelegen aan de Lazarijstraat een ontsluiting zal geschieden, waardoor de bewoners van deze woningen langs de achterzijde van hun tuin, het perceel van de bouwheer zullen kunnen betreden, om zich richting Plantenstraat of Breestraat te begeven Dat aan de bewoners van de woningen gelegen aan de Palmstraat, dergelijk recht van doorgang ingevolge een ontsluiting niet is voorzien. Dat het hier gaat om een onaanvaardbare en ongelijke behandeling.

BEZWAAR 8 + 10

- de hoogte van het gebouw steekt een stuk boven de andere gebouwen uit.
- er zijn niet genoeg parkeerplaatsen voorzien.
- Totale inbreuk op de privacy!!
- Laatste groen in deze omgeving
- De plannen zijn zeer vaag geformuleerd en voor interpretatie vatbaar.
- Toen deze panden te koop kwamen hebben we meermaals het stadsbestuur voorgesteld om dit als een gemeenschappelijk project aan te kopen zodat er een tiental huizen een achteringang zouden krijgen. Maar hierop is nooit een antwoord gekomen.

BEZWAAR 9

Het nieuwe project is 90 cm dieper dan de bestaande toestand. Doordat er zich op ieder verdiep een groot terras is voorzien vrezen wij dat de bewoners in onze tuin kunnen zien. Dit is voor ons een schending van onze privacy. Er zijn geen garages doch enkel parkeerplaatsen in de tuin en de fietsenstalling ligt vlak naast onze tuin. Wij vrezen hierdoor ook overlast.

BEZWAAR 11

Eerst en vooral, wat betreft de appartementen naast mijn woning en hierbij horende uitbreidingsplannen, stel ik mij de volgende vragen/bezwaren:

1) Privacy

De 3 terrassen van de appartementen zullen inkijk hebben in mijn tuin en hiernaast ook in mijn slaapkamer. Kortom wordt mijn privacy geschonden.

2) Overlast

Evident lijkt het mij dat een stijging van het aantal bewoners in onze buurt de algemene overlast zal vergroten.

3) Uitbreidingsplannen

Bij het verder verstrekken van informatie ben ik samen met mijn dochters op enkele verontrustende plannen uitgekomen, dit omtrent de uitbreiding op het LOT 1 15a 19ca. Dit lot grenst aan mijn woning en hierop zouden serviceflats gebouwd worden.

Hierbij zal de groene tuin, waar ik volledig mee akkoord was jammer genoeg verdwijnen/verkleinen. Deze uitbreidingsplannen roepen heel wat vragen op, zoals geluidsoverlast, daglicht, privacy,.. etc.

Zou dit niet beter een groene zone blijven, een park, speeltuin, stadsbos, sportterrein.

4) Residentiële wijk

Bovendien is de Palmstraat een gezellige residentiële wijk met gezinswoningen. Nog meer appartementen komt de sfeer en de leefbaarheid van onze straat niet ten goede.

5) Stabiliteit

Mijn huis is gebouwd in 1930 en hierbij al 88 jaar. Dit maakt het huis gevoelig voor schade veroorzaakt door grote verbouwingswerken, deze die nodig zullen zijn voor het bouwen van de appartementen.

BEZWAAR 13

Ik ben geen voorstander van de geplande bouw van appartementen aan de Palmstraat 11, waar weer twee huizen verdwijnen in een residentiële buurt met de typische geschakelde huizenstructuur. De voorziene terrassen aan de achterkant van de appartementen zorgen volgens mij voor inkijk in de tuinen van de Lazarijstraat die grenzen aan de achterliggende tuin van Palmstraat 11. De geplande fietsenstalling grenst bovendien rechtstreeks aan mijn achtertuin. Ik voorzie dat dit voor overlast gaat zorgen.

Ik vind het bovendien heel jammer dat de achterliggende tuin plaats zou moeten ruimen voor parkeerplaatsen en ander aangelegd groen voor de mensen. Hasselt heeft al niet te veel groen in de stad en zeker niet van dit soort plekken waar dieren en vogels ongestoord kunnen leven en broeden. Ik vind dat we dit soort groene oases moeten koesteren. Het zou een goed idee zijn als de stad de tuin aankoopt en er een ongerept stukje natuur voor de dieren reserveert. Eventueel kan er een imker worden aangetrokken om bijen te houden. Het onderhoud van de tuin zou een sociaal project kunnen worden in samenwerking met bijv. natuurliefhebbers. Hoe dan ook zou de tuin een meerwaarde kunnen zijn om onze stad gezond te houden.

BEZWAAR 14

Ik teken bezwaar in voor de aanvraag van de bouw van 3 appartementen met afwijking op de verordening op behoud van gezinswoningen en de verordening woonkwaliteit.

Een afwijking op het behoud van gezinswoningen in onze wijk is een slechte zaak voor de woonkwaliteit in onze buurt.

Er kan ook niet getornd worden aan de woonkwaliteit en de kleine groene long achter de Heilig Hart wijk die een zeer belangrijk deel van de leefbaarheid in onze wijk uit maakt.

Tevens wil ik wijzen op de fouten die in het dossier zijn vermeld. Elke aanvraag of dossier met grove taalfouten zoals dt-fouten en foute schrijfwijzes van straatnamen zouden sowieso in de prullenmand moeten verdwijnen. Ik betwijfel dan ook de rechtsgeldigheid van de aanvraag vermits straatnamen worden vermeld die in Hasselt niet bestaan.

BEZWAAR 15-16

Hierbij wensen wij als buurtbewoners graag een bezwaarschrift in te dienen tegen de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van 3 appartementen in de

Palmstraat 11 met als referentie OMV 2018090514. In het kader van deze aanvraag is er een openbaar onderzoek georganiseerd van 24 augustus 2018 tot 23 september 2018.

De aanvraag betreft de afbraak van 2 bestaande woningen met handel en de bouw van een appartementsgebouw met 3 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen en een gemeenschappelijke kelder. Het parkeren wordt momenteel bovengronds voorzien in de dieper gelegen achtertuin met ontsluiting via de Plantenstraat.

Met het bovengronds parkeren wordt er afgeweken van de stedenbouwkundige verordening "woonkwaliteit". In een tweede fase is de aanvrager echter van plan om een bijkomende aanvraag in te dienen voor de bouw van 8 appartementen in de dieper gelegen achtertuin. Het parkeren voor dit nieuwe gebouw en voor de 3 appartementen in de Palmstraat zou dan ondergronds voorzien worden. In functie van deze tweede fase heeft de aanvrager ook een stedenbouwkundige studie laten maken door ontwerp- en studiebureau Geosted nl. "Palmstraat Hasselt – Studie ontwikkelingsmogelijkheden" (ref. nr. 160540-74 dd. 18/07/2018).

Deze achtertuin is een prachtig park met tal van oude bomen en dit midden in een residentiële woonwijk.

Dit park samen met het gebied rond de Heilig Hart kerk is een bijzondere broedplaats van de gierzwaluw.

Als bewoners van de Palmstraat betreuren wij het ten zeerste dat er opnieuw 2 gezinswoningen moeten wijken voor een appartementsgebouw. De Palmstraat ligt in een residentiële wijk en bestaat voornamelijk uit geschakelde gezinswoningen. Nog meer appartementen komt de sfeer en de leefbaarheid van onze straat niet ten goede. Ook staan wij niet achter de bijkomende ontsluiting van het perceel via de Plantenstraat. Dit zorgt enkel voor meer verkeer en dus overlast.

Wij maken ons echter nog meer zorgen over de tweede fase van dit project en de stedenbouwkundige studie van Geosted die deze toekomstige ontwikkeling moet verantwoorden. In deze studie wordt namelijk een voorstel gedaan voor de invulling van de gronden rond de Heilig Hart Kerk en achter de Palmstraat waarbij wordt aangestuurd op een verdichting van het binnengebied door het realiseren van een gestapeld woonprogramma (serviceflats). Dit om aan te tonen dat de geplande tweede fase van het aangevraagde project past binnen een ruimere visie.

Als betrokken buurtbewoners willen wij echter onze ongerustheid uiten over dit voorstel. Gestapeld wonen in dit binnengebied zou de privacy van de huidige bewoners ernstig verstoren. Dit zou niet alleen voor inkijk zorgen in de tuinen en in de woningen. De tussenafstand zou immers zeer klein worden.

Momenteel is het binnengebied rond de Heilig Hart Kerk en achter de Palmstraat een rustige, groene plek midden in de stad. Het zou heel jammer zijn als dit zou verdwijnen. Wij denken dat er zeker andere invullingen mogelijk zijn die de volledige buurt ten goede zouden komen zoals een park, speeltuin, stadsbos, sportterrein, ... Wij zijn ervan overtuigd dat er in onze wijk geen draagvlak bestaat om dit binnengebied verder te ontwikkelen met appartementen of serviceflats.

Wij beseffen dat onze ongerustheden niet rechtstreeks betrekking hebben op de aanvraag die nu voorligt, maar willen toch reeds een signaal geven aan de stad aangezien de stad ook zelf de opdracht heeft gegeven aan studiebureau BUUR om de herbestemming van de Heilig Hart Kerk en de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied achter de Palmstraat te onderzoeken.

Samengevat mijn opmerkingen:

- Het residentiële karakter van onze straat gaat verloren*
- Het nieuwe appartementsgebouw steekt een stuk boven de rest uit wat niet alleen een gevolg heeft naar uitzicht van het straatbeeld maar ook naar inkijk op andere percelen*
- De achtertuin (park) met oude bomen moet 100% behouden blijven (beton stop)*

- Parkeerproblemen en meer verkeer
- Het ontwikkelen en bebouwen van de parkings achter en rond de kerk kan niet er is nu reeds parkeer problemen in onze straat en achter de kerk en dit zal nog toenemen zodra de eerste bewoners hun intrek nemen op de Blauwe Boulevard.
- Extra auto's, extra riolering, extra verharding.....extra wateroverlast!!!!!!!!!!!!!!

Overwegende dat de bezwaren als volgt worden behandeld:

1. *Meergezinswoning in een omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen*
Overwegende dat het bezwaar terecht is, dat de rechter woning valt onder de verordening op behoud van gezinswoningen, dat dit patrimonium maximaal dient gevrijwaard te blijven, dat een meergezinswoning door de creatie van leefruimtes op de verdieping meer privacystorend is, bovendien is dit bouwblok gekenmerkt door de aanwezigheid van talrijke eengezinswoningen.
2. *Een meergezinswoning kan het gemeenschapsgevoel verstoren door het grote verloop aan huurders.*
Dit bezwaar wordt niet weerhouden, het project betreft bovendien een kleinschalige meergezinswoning met degelijke appartementen, de aanvrager heeft bovendien de intentie om er zelf te gaan wonen.
3. *Elke bijkomende wooneenheid creëert meer verkeershinder, meer verkeerslawaaï en meer uitstoot.*
Er is hier een wooneenheid meer dan oorspronkelijk, zodat voorliggend argument verwaarloosbaar is. Bovendien is het aangewezen om op deze locatie door de nabijheid van het station, alle faciliteiten het autoverkeer te ontmoedigen en gebruik te maken van de fiets, openbaar vervoer,....
4. *De bijhorende parkeerplaatsen worden voorzien op een perceel dat momenteel niet ontsloten is.*
Dit bezwaar is niet gegrond gezien toegang genomen wordt via de parking, eigendom van de stad Hasselt.
5. *Het gebied tussen de Breestraat, Lazarijstraat, Palmstraat en Plantenstraat herbergt talrijke broedplaatsen van de gierzwaluw. Het binnengebied ontwikkelen tast dit gebied aan.*
Bijgevoegd masterplan is een mogelijk ontwikkelingsvoorstel naar de toekomst toe, dit masterplan werd niet gevalideerd of teruggekoppeld naar de buurt. Voorliggend voorstel is dan ook voorbarig en dient verder onderzocht en afgetoetst te worden met de buurt.
6. *De derde bouwlaag is vreemd in het straatbeeld.*
Dit bezwaar wordt niet weerhouden, het straatbeeld geeft een variatie van 2 tot 3 bouwlagen, het project sluit aan op de kroonlijsthoogte van het aanpalende pand links. Het pand voorziet een setback in plaats van een hellend dak.
7. *De leefruimtes en de terrassen aan de achterzijde verstoren de privacy van de achterliggende en naastliggende eigendommen.*
Dit bezwaar is deels terecht. Door de creatie van een wooneenheid op de tweede verdieping waarbij terrassen voorzien worden aan de achterzijde krijgt men abnormale inblik in de tuinen van de eengezinswoningen. Overwegende dat de terrassen volgens de verordening woonkwaliteit inpandig gecreëerd dienen te worden. De toepassing van de 45 graden is door het open concept van de terrassen niet verantwoord gezien hierdoor zijdelingse inblik ontstaat.
8. *Er ontstaat schaduwvorming naar de achterliggende en naastliggende tuinen.*
Er is geen bijkomende schaduwvorming naar de achterliggende tuinen. De naastliggende tuinen krijgen iets meer schaduwvorming, doch de standaardbouwdiepte van 10.00 m wordt gehanteerd.

9. *Bij het dossier zit een masterplan dewelke een inbreiding voorziet in de wijk. Gezien de recente ontwikkelingen aan de Blauwe Boulevard heeft de wijk momenteel geen nood aan bijkomende wooneenheden. Ook is het niet duidelijk welke bomen hierdoor moeten sneuvelen.*
Het bijgevoegde masterplan werd gemaakt in opdracht van de bouwheer om een mogelijke toekomstvisie te ontwikkelen voor het achterliggende gebied en zich te verantwoorden voor het niet-creëren van ondergrondse parkeerplaatsen (dewelke vereist wordt vanaf 3 wooneenheden in de verordening woonkwaliteit).
10. *In de kerktoeren zit een GSM-mast. Het aantal leukemiepatiënten is in de omgeving verhoogd. Willen jullie bijkomende wooneenheden creëren in dergelijke zone.*
Dit bezwaar is niet stedenbouwkundig onderbouwd en wordt niet weerhouden.
11. *De diepte van het gebouw is 90 cm meer dan toegestaan.*
De voorgestelde bouwdieptes beantwoorden aan de verordening woonkwaliteit, enkel de uitpandige terrassen wijken hiervan af, en in deze context dan ook niet verantwoord gezien de creatie van privacyhinder.
12. *Er zijn geen ondergrondse parkeerplaatsen.*
De verordening woonkwaliteit legt ondergronds parkeren op bij 3 wooneenheden, voorliggend project voldoet hier niet aan. Als verantwoording werd het masterplan toegevoegd waarbij in een bijkomend project voorzien zou worden in de behoefte van parkeren, gezien over dit project geen consensus is, is voorliggend ontwerp dan ook voorbarig en is de voorliggende afwijking dan ook niet verantwoordbaar.
13. *Aan de achterzijde worden 4 parkeerplaatsen voorzien wat te weinig is gezien de meeste mensen 2 auto's hebben. Het project omvat een fietsenstalling in de kelder die plaats biedt aan 10 fietsen.*
De verordening woonkwaliteit vraagt 1.3 parkeerplaatsen per wooneenheid, hieraan wordt voldaan. Bovendien is het project gelegen nabij het station en alle voorzieningen waarbij autoverkeer ontmoedigd dient te worden.
14. *Stabiliteit van de naastliggende woning komt in het gedrang.*
Dit betreft geen stedenbouwkundig argument. Het project is met medewerking architect, die de verantwoordelijkheid draagt om alle werken uit te voeren zoals een goede huisvader.

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een project gelegen langs de Palmstraat in de H.Hartwijk, een wijk gelegen tussen de Groene Boulevard en de Singel. Overwegende dat de bestaande panden, enerzijds een eengezinswoning, anderzijds een handelshuis, worden afgebroken en vervangen worden door een nieuwbouwproject bestaande uit 3 appartementen. Beide percelen zullen kadastraal samengevoegd worden. Overwegende dat de eengezinswoning achteraan een vrij grote tuin heeft waarin later een kleinschalige ontwikkeling mogelijk zal zijn. Hiervoor werd een voorstel van ontwikkeling opgemaakt in opdracht van de aanvrager. Dit masterplan dient echter nog afgetoetst te worden met de bewoners.

Overwegende dat het project voorziet in een gelijkvloers appartement met private tuin, en tweeslaapkamerappartement op de eerste verdieping en een duplexappartement op de tweede en derde verdieping.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ingediende ontwerp niet verantwoord is in de ruimtelijke context. Overwegende dat de afbraak van de panden principieel aanvaardbaar zijn, dat deze

panden niet opgenomen zijn op de inventaris en geen bijzondere meerwaarde geven in het straatbeeld.

Overwegende dat de voorgestelde afwijking op de verordening gezinswoningen in deze context van het bouwblok niet verantwoord is, dat woongelegenheden op de verdieping bijkomende privacyinbreuken veroorzaken, dat bij het openbaar onderzoek maar liefst 16 bezwaren werden ingediend!

Overwegende dat voorgesteld ontwerp eveneens afwijkt van de verordening woonkwaliteit, dat de afwijking op het ondergronds parkeren enkel verantwoordbaar is indien er een duidelijke consensus is over het bijkomend project. Dat voorliggend masterplan niet gevalideerd werd, dat bovendien uit de bezwaren blijkt dat er hier nog een heel proces dient afgelegd te worden (participatietraject met alle bewoners en actoren).

Overwegende dat het project voorziet in een fietsenstalling, wat positief is, dat deze echter voorzien wordt in de kelder, dat dit naar gebruiksgemak niet comfortabel is en het fietsgebruik hierdoor afremt, een fietsenstalling dient bij een nieuwbouwproject zich op het gelijkvloers te bevinden.

Overwegende dat de terrassen op de verdieping uitpandig gecreëerd werden, dat hierdoor privacyhinder ontstaat in de aanpalende eigendommen. Het terras op de dakverdieping achteraan creëert eveneens privacyhinder.

Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota dan ook niet wordt bijgetreden.

Algemene conclusie

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

Besluit

*Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen in zitting van **08-11-2018** de aanvraag tot omgevingsvergunning te weigeren.*
...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 11 januari 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 mei 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen in de nabijheid van de Heilig Hartkerk in de dichtbebouwde woonwijk H. Hart binnen de Grote Ring van Hasselt.

De aanvraag heeft betrekking op 2 panden in gesloten bouwvorm aan Palmstraat. De Palmstraat wordt gekenmerkt door een gesloten residentiële bebouwing en de open ruimte rond de Heilig Hartkerk.

Het pand, Palmstraat nr. 9, heeft een gabarit van 2 bouwlagen onder hellend dak en een achteruitbouw.

Het pand, Palmstraat nr. 11, bestaat uit 3 bouwlagen onder plat dak en een achteruitbouw die aansluit op een ruime tuin. Het tuinniveau is circa 1 meter lager gelegen dan het gelijkvloerse vloerniveau van het pand.

De tuin wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel 616L5 dat bebouwd is met het pand Lazarijstraat nr. 75/2. Dit pand situeert zich samen met de woning nr. 75/1 in 2de bouwlijn achter de bebouwing van Lazarijstraat

De oostelijke perceelsgrens van de tuin wordt begrensd door smalle private tuinen van de woningen aan Lazarijstraat nr. 50 t.e.m. nr. 60. Deze rijwoningen hebben een gabarit van 2 en 3 bouwlagen onder hellend dak.

De zuidelijke perceelsgrens vormt de grens met de private buitenruimtes van de woningen, Palmstraat nr. 13 en nr. 15 en de meergezinswoning Palmstraat nr. 17.

De westelijke perceelsgrens van de tuin wordt begrensd door de private tuin van woning, Palmstraat nr. 23 en het perceel nr. 627F3. Dit perceel is private eigendom van de stad Hasselt en is in gebruik als parking. De parking strekt zich verder uit langs de noordzijde van de Heilig Hartkerk. De ruimte rond de kerk maakt deel uit van het openbaar domein.

De tuin van het voorliggend projectterrein wordt, net zoals andere woningen aan de Palmstraat, Lazarijstraat en Breestraat momenteel ontsloten via het parkeerterrein.

De directe open ruimte rondom de kerk is groen aangekleed door bomen en grasveld.

Beschrijving van de aanvraag

Het ontwerp voorziet in de afbraak van de panden, Lazarijstraat nr. 9 en nr. 11 én in het bouwen van een meergezinswoning met 3 wooneenheden.

De nieuwbouw bestaat uit 3 bouwlagen en een 4de bouwlaag inspringend ten aanzien van de voor- en achtergevel.

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte langs de linker en rechter perceelsgrens respectievelijk 17 meter en 10 meter.

De bouwdiepte op de 1ste en 2de verdieping bedraagt 10 meter ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen en 12,90 meter ter hoogte van de terrasuitbouw. De 3de verdieping of 4de bouwlaag springt 2,50 meter terug ten aanzien van de voor- en achtergevel van de onderliggende bouwlagen.

De dakrandhoogte van de 3de en 4de bouwlaag bedragen respectievelijk 9,25 meter en 12,10 meter t.o.v. voetpad (= niv. -0,10).

De gevelmaterialen bestaan uit een gevelsteen (grijs genuanceerd), een plint en horizontale banden in zichtbeton.

Op het gelijkvloerse niveau wordt een tweeslaapkamer appartement met private tuin (netto oppervlakte 116,99 m²) voorzien. Op de eerste verdieping een tweeslaapkamer appartement met een netto oppervlakte van 84,67 m² en op de 2de/3de verdieping een duplex appartement met een netto oppervlakte van 123,63 m².

Het gebouw wordt onderkelderd. De kelder wordt voorzien van bergplaatsen en een fietsenstalling (10 fietsen). De fietsenstalling is bereikbaar via een fietsgoot aan de buitentrapp.

In de tuin worden 4 parkeerplaatsen aangelegd in kiezelverharding. De kiezelverharding sluit aan op de bestaande verharding in betonstraatstenen aan de westelijke perceelsgrens. De parking wordt ontsloten via de achterliggende parking op perceel nr. 627F3 en openbaar domein.

Volgens het beroepschrift is er in het ontwerp ook een bovengrondse fietsenstalling voorzien. In de beschrijvende nota en de plannen zijn hierover geen detailgegevens opgenomen. Er is enkel op het inplantingsplan (bestaand en nieuw) een constructie (zonder afmetingen) getekend in de noord-oostelijke hoek van de tuin. Het betreft een bestaande constructie.

Ontwikkelingsmogelijkheden tuinzone van het projectterrein:

De aanvrager heeft onder 'dossierstukken' een beschrijvende nota en een stedenbouwkundige studie 'Studiebundel Palmstraat -2018.07.20pdf (1).pdf.' gevoegd.

De stedenbouwkundige studie bevat de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied van de bouwblok die gevormd wordt door de bebouwing aan Breestraat, Lazarijstraat, Palmstraat en Plantenstraat. De tuinzone van het projectterrein vormt een onderdeel ervan. De aanvrager wenst op termijn in de tuinzone een meergezinswoning (8 woonegelegenheden) met een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Het bouwvolume zal mogelijks een gabarit hebben van max. 2 bouwlagen met setback.

De ontwikkelingsmogelijkheid van de tuinzone maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. Het ontwerp betreft louter een studie. Tevens heeft de stad Hasselt zelf de opdracht gegeven aan het studiebureau BUUR om de herbestemming van de Heilig Hart Kerk en de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied te onderzoeken.

Er is overigens op te merken dat de tuinzone momenteel niet rechtstreeks grenst aan een openbare weg.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de aanvraag opnieuw beoordeeld wordt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de beroeper aangevoerde argumenten.

Beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening
Artikelen 4.3.1 - 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepalen de beoordelingsgronden voor stedenbouwkundige aanvragen.

Het project betreft een verdere invulling van een bouwblok dat al grotendeels geordend is. Het invulproject moet rekening houden met de bestaande ruimtelijke context.

De functionele inpasbaarheid:

Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies.

Uit de vergunningenhistoriek en de inschrijvingen in het bevolkingsregister blijkt dat de vergunde bestemming van het pand nr. 7 een ééngezinswoning is.

Het pand nr. 11 betrof een woning met een handelsruimte (juwelier).

Bij de aanvraag is enkel een inplantingsplan 'bestaande toestand' en gelijkvloers 'bestaande toestand' gevoegd. Een berekening van het bestaande bouwvolume alsook een snede en grondplannen van beide panden zijn niet in de aanvraag opgenomen.

Een correcte toetsing aan de gemeentelijke verordening betreffende het behoud van gezinswoningen is bijgevolg niet mogelijk.

De ééngezinswoning valt onder toepassing van vermelde verordening. De grootte van het bestaande bouwvolume is bepalend voor het kunnen toestaan van bijkomende functies.

Hetzelfde geldt voor het handelshuis. Het is niet geweten of het pand een ééngezinswoning betrof met een ondergeschikte nevenbestemming. De woonoppervlakte is niet gekend.

De aanvrager stelt dat er voldaan is aan de verordening betreffende het behoud van gezinswoningen aangezien er op het gelijkvloers van de meergezinswoning een ruime woonelegenheden met tuin wordt voorzien.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.

De ruime woonelegenheden betreft geen ééngezinswoning maar een appartement deel uitmakend van een meergezinswoning.

Een gezinswoning wordt in de verordening duidelijk gedefinieerd als een ééngezinswoning (art. 01.01).

In geval een meergezinswoning wordt gevormd dan is er een tegenstrijdigheid met artikel 04.03. In dit artikel wordt namelijk bepaald dat art. 04.01 en art. 04.02 eveneens van toepassing is op de woning na verbouwing, uitbreiding of vervanging en dit ongeacht de oppervlakte van de binnen- en buitenruimte na deze werken. Dit artikel is specifiek ingeschreven om er voor te zorgen dat de ééngezinswoning na verbouwing, uitbreiding of vervangende nieuwbouw nog steeds valt onder toepassing van de verordening.

In de memorie van toelichting wordt specifiek vermeld dat de verordening niet geldt voor panden die wettelijk vergund zijn als meergezinswoning, studentenhuizen enz., of die geen woonfunctie hebben (zoals kantoren, winkels, gemeenschapsvoorzieningen, bedrijfsgebouwen...), en evenmin voor onbebouwde percelen.

De aanvraag wijkt niet alleen af van de verordening betreffende het behoud van gezinswoningen maar ook voor wat betreft de volgende artikels van de verordening Woonkwaliteit:

- Art. 01.03.02 bouwdiepte:

De 1ste en 2de verdieping hebben een max. bouwdiepte van 12.90 meter (incl. terras) i.p.v. max. 12 meter. Een afwijkende bouwdiepte is onder voorwaarden toelaatbaar.

- Art. 01.04.02 bouwhoogte:

Het hoofdvolume bestaat uit 3 bouwlagen en een 4de inspringende bouwlaag onder plat dak i.p.v. aansluitend op bestaande bebouwing (kroonlijsthoogte volgens de aangrenzende bebouwing). Een afwijkende bouwhoogte is onder voorwaarden toelaatbaar.

- Art. 01.05.01 dakvorm:

Het hoofdvolume moet aansluitend op bestaande aangrenzende bebouwing worden voorzien, of qua vorm en maatvoering overeenkomend met bestaande constructies in hetzelfde bouwblok indien er geen direct aangrenzende bebouwing aanwezig is.

- Art. 01.06.01 gevelterrassen:

In de achtergevel zijn gevelterrassen enkel inpandig, binnen het maximum omschreven volume te voorzien.

-Art. 03.04.02. parking auto's

Het parkeren wordt momenteel achteraan de tuinzone voorzien in plaats van ondergronds parkeren.

Een afwijking van de voorschriften van de verordening Woonkwaliteit kan niet worden toegestaan.

De aanpalende ééngezinswoningen vallen tevens onder toepassing van de verordening betreffende het behoud van gezinswoningen.

De bestaande bouwvolumes van de woningen worden gekenmerkt door een hellend dakprofiel.

Het profiel van woning nr. 13 is het meest voorkomend in de gesloten bebouwing aan Palmstraat.

Een hogere bouwvorm werd gerealiseerd in het project van meergezinswoning op de hoek van Palmstraat en Lazarijstraat. Langs de Lazarijstraat sluit dit project harmonisch aan op de aanpalende woningen. De bouwhoogte verhoogt op de hoek en verlaagt terug richting gesloten bebouwing aan Palmstraat. Aan de Palmstraat sluit het project echter niet rechtstreeks aan op de rechts aanpalende woning wegens de open doorgang naar het binnengebied (speeltuin).

De bouwsituatie in voorliggende aanvraag is anders omwille van de directe aansluiting op de aanpalende woningen. Een harmonische aansluiting is aangewezen.

Het ontworpen profiel met 3 bouwlagen en inspringende 4de bouwlaag met plat dak sluit niet harmonisch aan op het profiel van de links aanpalende woning nr. 13.

De dakrandhoogte van de 3de en 4de bouwlaag bedragen respectievelijk 9,25 meter en 12,10 meter t.o.v. voetpad. De kroonlijst- en nokhoogte van woning nr. 13 is lager namelijk circa 8,70 meter en circa 9,90 meter.

De ontworpen dakverdieping valt niet binnen het gabarit van het hellend dakvolume van aanpalende woningen.

CONCLUSIE

Aan de deputatie wordt voorgesteld de vergunning te weigeren

De aanvraag wijkt af van de verordening betreffende het behoud van gezinswoningen en de verordening Woonkwaliteit.

...

Na de hoorzitting van 7 mei 2019 heeft de verwerende partij in zitting van 9 mei 2019 principieel beslist om de vergunning te verlenen mits de dakvorm wordt aangepast en de terrassen inpandig zijn. Bij bericht van 16 mei 2019 heeft de aanvrager een wijzigingsverzoek ingediend via het omgevingsloket.

De provinciale omgevingsambtenaar stelt daaropvolgend in zijn nota voor de deputatie van 17 mei 2019 dat:

“ ...

Vanuit juridisch oogpunt kan de vergunning niet verleend worden:

- Het ontwerp is in strijd met de verordening behoud van gezinswoning.*

Het ontwerp voorziet in de afbraak van 2 panden. Het pand nr. 7 betreft een ééngezinswoning. Het pand nr. 11 betreft een woning met voormalige handelsruimte.

De aanvrager heeft een opmetingsplan van het pand nr. 7 bijgebracht maar niet van het pand nr. 11. Het is dus niet geweten of het pand een ééngezinswoning betrof met een ondergeschikte nevenbestemming.

Wel is duidelijk dat het pand nr. 7 een ééngezinswoning betreft.

De aanvrager stelt dat er voldaan is aan de verordening betreffende het behoud van gezinswoningen aangezien er op het gelijkvloers van de meergezinswoning een ruime woongelegenheid met tuin wordt voorzien.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.

De ruime woongelegenheid op het gelijkvloers betreft geen ééngezinswoning maar een appartement deel uitmakend van een meergezinswoning.

- De aanpassingen zijn niet beperkt.*
- Het ontwerp wijkt af van de verordening woonkwaliteit.*

In geval deputatie wil vergunnen dan moet er een nieuw openbaar onderzoek worden georganiseerd omdat het ontwerp afwijkt van artikel 03.04.02 'parking auto's (parkeren achteraan de tuinzone i.p.v. ondergronds parkeren) en omdat de scheidingsmuren wijzigen (hellen dak i.p.v. plat dak).

De beslissingstermijn eindigt op 10 juni 2019 (laatste zitting van de deputatie is 6 juni 2019). Om nog een openbaar onderzoek te kunnen organiseren moet de beslissingstermijn worden verlengd.

VOORSTEL

Overeenkomstig het verslag van de Provinciale Omgevingsambtenaar is de dienst van mening dat de vergunning niet kan verleend worden.

...”

De verwerende partij verklaart het beroep op 6 juni 2019 gegrond en verleent een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in de nabijheid van de Heilig Hartkerk in de dichtbebouwde woonwijk H. Hart binnen de Grote Ring van Hasselt;

dat de aanvraag betrekking heeft op 2 panden in gesloten bouwvorm aan Palmstraat; dat de Palmstraat gekenmerkt wordt door een gesloten residentiële bebouwing en de open ruimte rond de Heilig Hartkerk;

dat het pand, Palmstraat nr. 9, een gabarit heeft van 2 bouwlagen onder hellend dak en een achteruitbouw;

dat het pand, Palmstraat nr. 11, bestaat uit 3 bouwlagen onder plat dak en een achteruitbouw die aansluit op een ruime tuin; dat het tuinniveau circa 1 meter lager is gelegen dan het gelijkvloerse vloerniveau van het pand;

dat de tuin aan de noordzijde begrensd wordt door het perceel 616L5 dat bebouwd is met het pand Lazarijstraat nr. 75/2; dat dit pand samen met de woning nr. 75/1 in 2de bouwlijn, achter de bebouwing van Lazarijstraat, is gesitueerd; dat de oostelijke perceelsgrens van de tuin begrensd wordt door smalle private tuinen van de woningen aan Lazarijstraat nr. 50 t.e.m. nr. 60; dat deze rijwoningen een gabarit hebben van 2 en 3 bouwlagen onder hellend dak; dat de zuidelijke perceelsgrens de grens vormt met de private buitenruimtes van de woningen, Palmstraat nr. 13 en nr. 15 en de meergezinswoning Palmstraat nr. 17;

dat de westelijke perceelsgrens van de tuin begrensd wordt door de private tuin van woning, Palmstraat nr. 23 en het perceel nr. 627F3; dat het perceel nr. 627F3 private eigendom is van de stad Hasselt en in gebruik is als parking; dat de parking zich verder uitstrekt langs de noordzijde van de Heilig Hartkerk; dat de ruimte rond de kerk deel uitmaakt van het openbaar domein;

Overwegende dat de tuin van het voorliggend projectterrein, net zoals andere woningen aan de Palmstraat, Lazarijstraat en Breestraat momenteel ontsloten wordt via het parkeerterrein; dat de open ruimte rondom de kerk groen aangekleed is door bomen en grasveld;

Overwegende dat het ontwerp voorziet in de afbraak van de panden, Lazarijstraat nr. 9 en nr. 11 én in het bouwen van een meergezinswoning met 3 wooneenheden;

dat de nieuwbouw bestaat uit 3 bouwlagen en een 4de bouwlaag inspringend ten aanzien van de voor- en achtergevel;

dat de gelijkvloerse bouwdiepte langs de linker en rechter perceelsgrens respectievelijk 17 meter en 10 meter bedraagt;

dat de bouwdiepte op de 1ste en 2de verdieping 10 meter bedraagt ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen en 12,90 meter ter hoogte van de terrasuitbouw; dat de 3de verdieping of 4de bouwlaag 2,50 meter terugspringt ten aanzien van de voor- en achtergevel van de onderliggende bouwlagen;

dat de dakrandhoogte van de 3de en 4de bouwlaag respectievelijk 9,25 meter en 12,10 meter t.o.v. voetpad (= niv. -0,10) bedragen;

dat de gevelmaterialen bestaan uit een gevelsteen (grijs genuanceerd), een plint en horizontale banden in zichtbeton;

Overwegende dat het gelijkvloerse niveau wordt ingericht als tweeslaapkamer appartement met private tuin (netto oppervlakte 116,99 m²); dat op de eerste verdieping een tweeslaapkamer appartement met een netto oppervlakte van 84,67 m² en op de 2de/3de verdieping een duplex appartement met een netto oppervlakte van 123,63 m² voorzien worden;

dat het gebouw onderkelderd wordt en als bergruimte en fietsenstalling (10 fietsen) zal gebruikt worden; dat de fietsenstalling bereikbaar is via een fietsgoot aan de buitentrap;

dat in de tuin 4 parkeerplaatsen worden aangelegd; dat de kiezelverharding aansluit op de bestaande verharding in betonstraatstenen aan de westelijke perceelsgrens; dat de parking ontsloten wordt via de achterliggende parking op perceel nr. 627F3 en openbaar domein; dat volgens het beroepschrift er in het ontwerp ook een bovengrondse fietsenstalling voorzien is; dat er op het inplantingsplan (bestaand en nieuw) een constructie getekend is in de noord-oostelijke hoek van de tuin;

Overwegende dat de aanvrager onder 'dossierstukken' een beschrijvende nota en een stedenbouwkundige studie 'Studiebundel Palmstraat -2018.07.20pdf (1).pdf.' gevoegd heeft;

dat de stedenbouwkundige studie de ontwikkelingsmogelijkheden bevat van het binnengebied van de bouwblok die gevormd wordt door de bebouwing aan Breestraat, Lazarijstraat, Palmstraat en Plantenstraat; dat de tuinzone van het projectterrein een onderdeel ervan vormt;

dat de aanvrager op termijn in de tuinzone een meergezinswoning (8 woonegelegenheden) met een ondergrondse parkeergarage wenst te realiseren; dat het bouwvolume mogelijks een gabarit zal hebben van max. 2 bouwlagen met setback;

Overwegende dat de ontwikkelingsmogelijkheid van de tuinzone geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning; dat het ontwerp louter een studie betreft; dat de stad Hasselt aan het studiebureau BUUR de opdracht heeft gegeven om de herbestemming van de Heilig Hart Kerk en de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied te onderzoeken;

Overwegende dat artikelen 4.3.1 - 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) de beoordelingsgronden bepalen voor stedenbouwkundige aanvragen; dat het project een verdere invulling betreft van een bouwblok dat al grotendeels geordend is; dat het invulproject rekening moet houden met de bestaande ruimtelijke context;

De functionele inpasbaarheid:

Overwegende dat bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid nagegaan dient te worden of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies;

Overwegende dat uit de vergunningenhistoriek en de inschrijvingen in het bevolkingsregister blijkt dat de vergunde bestemming van het pand nr. 7 een ééngezinswoning is;

dat het pand nr. 11 een woning betrof met een handelsruimte (juwelier);

dat bij de aanvraag enkel een inplantingsplan 'bestaande toestand' en gelijkvloers 'bestaande toestand' gevoegd is; dat een berekening van het bestaande bouwvolume alsook een snede en grondplannen niet in de aanvraag opgenomen zijn;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de verordening Woonkwaliteit:

- Art. 01.03.02 bouwdiepte:

dat de 1ste en 2de verdieping een max. bouwdiepte hebben van 12.90 meter (incl. terras) i.p.v. max. 12 meter; dat een afwijkende bouwdiepte onder voorwaarden toelaatbaar is;

- Art. 01.04.02 bouwhoogte:

dat het hoofdvolume bestaat uit 3 bouwlagen en een 4de inspringende bouwlaag onder plat dak i.p.v. aansluitend op bestaande bebouwing (kroonlijsthoogte volgens de aangrenzende bebouwing); dat een afwijkende bouwhoogte onder voorwaarden toelaatbaar is;

- Art. 01.05.01 dakvorm:

dat het hoofdvolume aansluitend op bestaande aangrenzende bebouwing moet worden voorzien, of qua vorm en maatvoering overeenkomend met bestaande constructies in hetzelfde bouwblok indien er geen direct aangrenzende bebouwing aanwezig is;

- Art. 01.06.01 gevelterrassen:

dat in de achtergevel gevelterrassen enkel inpandig, binnen het maximum omschreven volume te voorzien zijn;

-Art. 03.04.02. parking auto's

dat het parkeren momenteel achteraan de tuinzone voorzien wordt in plaats van ondergronds parkeren;

Overwegende dat de bouwvolumes van de aanpalende woningen gekenmerkt worden door een hellend dakprofiel;

dat het profiel van woning nr. 13 het meest voorkomend is in de gesloten bebouwing aan Palmstraat;

dat een hogere bouwvorm gerealiseerd werd in het project van meergezinswoning op de hoek van Palmstraat en Lazarijstraat; dat langs de Lazarijstraat dit project harmonisch aansluit op de aanpalende woningen; dat de bouwhoogte verhoogt op de hoek en verlaagt terug richting gesloten bebouwing aan Palmstraat; dat aan de Palmstraat het project echter niet rechtstreeks aansluit op de rechts aanpalende woning wegens de open doorgang naar het binnengebied (speeltuin);

dat de bouwsituatie in voorliggende aanvraag anders is omwille van de directe aansluiting op de aanpalende woningen; dat een harmonische aansluiting aangewezen is;

dat het ontworpen profiel met 3 bouwlagen en inspringende 4de bouwlaag met plat dak niet harmonisch aansluit op het profiel van de links aanpalende woning nr. 13;

dat de dakrandhoogte van de 3de en 4de bouwlaag respectievelijk 9,25 meter en 12,10 meter bedragen t.o.v. voetpad; dat de kroonlijst- en nokhoogte van woning nr. 13 lager is namelijk circa 8,70 meter en circa 9,90 meter;

dat de ontworpen dakverdieping niet valt binnen het gabarit van het hellend dakvolume van aanpalende woningen;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting een wijzigingsverzoek werd ingediend;

dat het wijzigingsverzoek van 16-05-2019 volgende documenten bevat:

-m18.08_Hasselt_Palmstraat 9_oppervlaktes.pdf

-Palmstraat 9 Fotos.pdf

-Terrassen met inkijkt tuin Palmstraat 11.pdf

-Palmstraat 9_kelder.pdf

-Palmstraat 9_verdiepingsplan _1.pdf

-Palmstraat 9_verdiepingsplan _2.pdf

-Palmstraat 9_verdiepingsplan snede.pdf

-Palmstraat 9_gelijkvloersplan.pdf

-BA_appartementen_G_N_achtergevel.pdf

-BA_appartementen_G_N_voorgevel.pdf

-BA_appartementen_I_N_inplanting.pdf

-BA_appartementen_L_N_legende.pdf

-BA_appartementen_P_N_gelijkvloers.pdf

-BA_appartementen_P_N_kelder.pdf

-BA_appartementen_P_N_verdieping1.pdf

-BA_appartementen_P_N_verdieping2.pdf

-BA_appartementen_P_N_verdieping3.pdf

-BA_appartementen_S_N_snedesA.pdf

-BA_appartementen_S_N_snedesB.pdf

Overwegende dat een opmetingsplan en een berekening van de vloeroppervlakte van woning nr. 9 werd bijgebracht;

Overwegende dat het ontwerp werd aangepast voor wat betreft de bouwdiepte, de terrassen aan de achtergevel en voor wat betreft het dakvolume;

Overwegende dat deputatie van oordeel is dat de voorgestelde aanpassingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de draagkracht van het terrein niet wordt overschreden; dat er in de bestaande toestand er 3 entiteiten zijn: 2 woonentiteiten en 1 handelsruimte; dat het ontwerp terug voorziet in 3 entiteiten;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de artikels 01.03.02, 01.04.02, 01.05.01 en 01.06.01 van de verordening Woonkwaliteit;
dat de bouwdiepte is verkleind van 12,90 meter naar 12 meter;
dat de terrassen inpandig, binnen het max. omschreven volume, worden voorzien; dat het dakterras op de 3de verdieping (4de bouwlaag) aan de achtergevel is geschrapt;
dat de dakvorm is gewijzigd van plat dak naar een hellend dak;

Overwegende dat de afwijking voor wat betreft art. 03.04.02 aanvaardbaar is; dat in de bestaande toestand er reeds een parkeerplaats aanwezig is in de tuinzone; dat de tuinzone reeds ontsloten wordt via de parking op het perceel nr. 627F3; dat t.a.v. de aanpalende percelen er geen hinder wordt veroorzaakt;

Overwegende dat het om voorgaande overwegingen past de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden van:

- *Het advies van de Hulpverleningszone Zuid-West Limburg d.d. 14/08/2018 (kenmerk 2018-0486-001) is strikt na te leven.*
- *Het stedenbouwkundig advies van Infrax d.d. 25/09/2018 (kenmerk 0000272750) is strikt na te leven.*

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

*Artikel 1 §1. Aan de heer Geert Gemis, MoveForward bvba wordt, onder de voorwaarden bepaald in dit besluit, de omgevingsvergunning **voorwaardelijk verleend** voor het project 'Bouw van 3 appartementen', met als voorwerp:*

- *de volgende stedenbouwkundige handelingen: het bouwen van 3 appartementen en afbraak van bestaande woningen met handel met betrekking tot een terrein gelegen te Hasselt, Palmstraat 9-11, kadastraal gekend: Afdeling 7, Sectie G, perceel nr.(s). 616P5 (616H4 + 616N5).*

...

Dat is de bestreden beslissing.

Ook mevrouw Lene Vrolijkx vordert met een aangetekende brief van 25 juli 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1819-RvVb-0927-SA.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. De ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering en het betalen van het rolrecht

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing tijdig is ingesteld en het rechtens vereiste rolrecht werd betaald.

B. De ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ent haar belang op artikel 105, §2, 2° OVD als lid van het betrokken publiek. Ze geeft aan eigenaar te zijn van het goed gelegen Palmstraat 23.

Ze geeft aan rechtstreekse nadelige gevolgen te vrezen omdat het project (1) in strijd is met de stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit”, in het bijzonder met de voorschriften inzake parkeergelegenheid, waardoor ze hinder zal lijden door de inplanting van parkeerplaatsen in de tuin grenzend aan haar perceel, (2) in strijd is met de verordening “eengezinswoningen” waardoor het karakter van de wijk aangetast zal worden en (3) de mogelijkheid biedt om het dak aanzienlijk hoger te maken dan de aanwezige bedaking van de andere woningen in de Palmstraat.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij stelt in haar repliek dat de verzoekende partij het rechtens vereiste belang ontbeert omdat ze geen enkele hinder kan lijden van de voorziene parkeerruimte en het hoger toegelaten dak en omdat ze geen persoonlijk belang kan doen gelden bij het verdedigen van het stedenbouwkundig karakter van de wijk.

De tussenkomende partij verduidelijkt dat de voorziene parking in de diepste hoek van de tuin gelegen is, op tientallen meters verwijderd van de woning van de verzoekende partij (ongeveer 50 meter volgens meting Geopunt). De tuin bevat bomen en beplanting die het mogelijk geluid van parkerende auto's zal dempen en de parking laat slechts maximaal vier auto's toe. Deze bescheiden parking sluit bovendien aan op de stedelijke parkeerzone van de stad waartegen de verzoekende partij geen bezwaar heeft. De tussenkomende partij wijst er ook op dat de bestaande parkeergelegenheid in de tuin reeds tientallen jaren in gebruik is.

Vervolgens zet de tussenkomende partij uiteen dat de verzoekende partij evenmin aantoont dat ze hinder zou ondervinden van het dak of van schaduwhinder. Haar woning bevindt zich verderop in de straat. Bovendien beweert de verzoekende partij foutief dat het dak hoger is dan de bestaande daken van de andere woningen. De tussenkomende partij verwijst hierbij naar talrijke voorbeelden van appartementsgebouwen in de Palmstraat met drie bouwlagen en naar het appartementsgebouw gelegen in de Breesstraat. De derde bouwlaag van het aangevraagde project en de dakhoogte zijn in overeenstemming met de verordening “woonkwaliteit” van de stad Hasselt.

De stad heeft het bezwaar aangaande de derde bouwlaag niet bijgetreden en de verwerende partij heeft geoordeeld dat het dak volledig in overeenstemming is met de verordening woonkwaliteit.

Tot slot wijst de tussenkomen de partij erop dat de verzoekende partij zich niet kan opwerpen als behoeder van het karakter van de wijk. Een *actio popularis* wordt door de Raad niet aanvaard. Dit geldt des te meer nu de verwerende partij in haar beslissing heeft geoordeeld dat de tussenkomen de partij naar een kwaliteitsvol project streeft dat past in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving. Uit de uitvoerige beschrijving van het project door de verwerende partij blijkt dat het ontwerp werd aangepast inzake bouwdiepte, terrassen aan de achtergevel en het dakvolume.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 105, §2, eerste lid, 2° Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat het beroep tegen een in laatste administratieve aanleg genomen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning bij de Raad kan worden ingesteld door “het betrokken publiek”.

Het begrip “betrokken publiek” is als volgt gedefinieerd (artikel 2, eerste lid, 1° Omgevingsvergunningsdecreet):

“elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn”

2.

De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift voldoende concreet aannemelijk dat de gevraagde omgevingsvergunning (nadelige) gevolgen voor haar kan hebben.

Ze geeft onder meer aan dat haar perceel met woning en tuin grenst aan de zone waarin volgens het vergunde project een parking wordt aangelegd. Dit kan hinderlijke gevolgen genereren zoals geluidshinder, die een rechtstreekse negatieve impact kunnen hebben op het woongenot van de verzoekende partij.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat haar vordering hoogdringend is omdat de oprichting van het gebouw allerhande nadelige gevolgen voor de buurt veroorzaakt. Ze meent ook dat het stedenbouwkundig beleid van de stad Hasselt voor de Heilig Hartwijk, waar de woning van de verzoekende partij gelegen is, ernstig wordt bedreigd.

De oprichting van het gebouw in strijd met de geldende stedenbouwkundige verordeningen zal haar een rechtstreeks nadeel berokkenen. Ze zet uiteen dat haar woning grenst aan de tuinzone van het project en dat de oprichting ervan een risico inhoudt op rechtstreekse schaduwhinder, inkijk in haar tuin en mobiliteits- en geluidshinder door het onrechtmatig gebruik van de tuinzone als parking.

De verzoekende partij benadrukt dat uit het advies van de stad Hasselt van 21 maart 2019 blijkt dat de stad niet instemt met een ontsluiting van de parking via haar perceel met nummer 627F3, zodat deze ontsluiting niet gegarandeerd wordt. Er zal volgens haar ernstige parkeerhinder ontstaan wegens een gebrek aan alternatieve parking.

Het karakter van de buurt dat door de geldende stedenbouwkundige verordeningen wordt beschermd dreigt ernstig te worden aangetast nu (1) het gevoerde stedenbouwkundig beleid wordt doorkruist, (2) er tijdens het vacuüm gecreëerd tussen het nemen van de bestreden beslissing en een uitspraak van de Raad precedenten kunnen ontstaan door het bekomen van vergunningen voor andere afwijkende projecten en (3) uit een studie van de tussenkomende partij blijkt dat ze het binnengebied achter de woning van de verzoekende partij verder wil ontwikkelen onder meer door de oprichting van meergezinswoningen.

De verzoekende partij wijst op de doorlooptijd van de vernietigingsprocedure bij de Raad en stelt dat de werken uitgevoerd kunnen zijn voordat een uitspraak ten gronde wordt genomen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij in haar betoog blijft steken in een aantal zeer algemene, niet gestaafde of concreet uitgewerkte nadelen, die op het eerste zicht niet ernstig overkomen, minstens niet ernstig genoeg zijn om de uitvoerbaarheid van de verleende vergunning te schorsen.

Het gegeven dat de tuin van de verzoekende partij voor een deel grenst aan het perceel van het project kan niet volstaan om de schorsing te verantwoorden. De verzoekende partij laat na te concretiseren hoe het aangevraagde project op vlak van inplanting, bouwhoogte of bouwdiepte ten aanzien van haar woning tot enige schaduwhinder kan leiden. Volgens de verwerende partij kan er geen sprake zijn van rechtstreekse schaduwhinder voor de verzoekende partij gelet op de bestaande toestand, de vergunde inplanting en bouwhoogte en de situering van de percelen. Dit blijkt eens te meer uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 november 2018 waarin wordt overwogen dat *“er geen bijkomende schaduwvorming naar de achterliggende tuinen is”*.

Hetzelfde geldt voor de aangevoerde hinder door inkijk. De verzoekende partij toont op geen enkele manier aan op welke wijze het project kan leiden tot inkijk in haar tuin. Ze laat na te duiden om welke vorm van inkijk het gaat en hoe die de grenzen van het redelijke te boven gaat in het licht van de bestaande toestand en de dicht bebouwde en verstedelijkte omgeving van de volledige buurt. Bovendien zijn de terrassen van het vergunde project inpandig voorzien, de bouwdiepte is met een kleine meter beperkt en het dakterras op de derde verdieping is geschrapt bij de toekenning van de vergunning.

Voor wat betreft de opgeworpen mobiliteits- en geluidshinder door de vergunde parkeerplaatsen stelt de verwerende partij vast dat de verzoekende partij zich beperkt tot het louter vermelden van hinderaspecten zonder deze op enige wijze toe te lichten of concreet te maken.

De verwerende partij ziet niet in hoe slechts vier bijkomende parkeerplaatsen op de kiezelverharding helemaal achteraan op het projectterrein en in de directe nabijheid van de reeds aanwezige openbare parking aan de Heilig Hartkerk tot ernstige mobiliteits- dan wel geluidshinder kan leiden. De verwerende partij verwijst daarbij naar de studie “Ontwikkelingsmogelijkheden Palmstraat”. Ook de loutere hypothese dat de stad Hasselt de ontsluiting van de parkeerplaatsen op het terrein zou kunnen verhinderen kan niet worden beschouwd als een gedegen argument ter verantwoording van de gevraagde schorsing. De verwerende partij verwijst daarbij naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg waarin uitdrukkelijk wordt gesteld *“dat het bezwaar van gebrekkige ontsluiting van het perceel voor de bijhorende parkeerplaatsen ongegrond is, gezien toegang wordt genomen via de parking, eigendom van de stad Hasselt”*.

De uiteenzetting van de verzoekende partij aangaande het doorkruisen van het stedenbouwkundig beleid van de stad Hasselt is volgens de verwerende partij evenmin dienstig omdat de door haar opgeworpen nadelen persoonlijk moeten zijn. Dergelijk nadeel zou enkel door de stad Hasselt kunnen worden opgeworpen. Een *actio popularis* is niet toegelaten.

Het door de verzoekende partij opgeworpen nadeel is bovendien geënt op een beweerde onwettigheid van de vergunning wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige verordeningen, wat behoort tot het onderzoek ten gronde van de wettigheidskritiek en los staat van de rehtens vereiste hoogdringendheid.

Bovendien is de opgeworpen verhoogde mobiliteitsdruk bij een toekomstige ontwikkeling van het achtergelegen binnengebied louter hypothetisch en staat deze niet in relatie tot het voorwerp van de huidige bestreden beslissing. Hetzelfde geldt voor het risico in hoofde van de buurtbewoners op “een cascade aan procedures” die ze zouden moeten opstarten tegen eventuele andere vergunningen die het karakter van de buurt zouden bedreigen.

3.

De tussenkomende partij geeft in haar repliek aan dat de verzoekende partij volledig nalaat om concrete en precieze gegevens aan te reiken die de bewering van de door haar opgeworpen schaduwhinder kunnen staven.

De terrassen aan de achterzijde van het project zijn inpandig en binnen het maximum omschreven volume. De verzoekende partij kan geen hinder ondervinden van de terrassen op de eerste en tweede verdieping omdat haar woning zich vijf huizen verder in de straat bevindt. De inpandigheid van de terrassen en de tussenliggende panden verhinderen enige inkijk. De tussenkomende partij acht het bezwaar van de verzoekende partij onredelijk. In verstedelijkt gebied kan van de bewoners immers een relatief hoge mate van tolerantie worden verwacht ten aanzien van hinder die eigen is aan een dergelijke omgeving. De Raad heeft reeds eerder geoordeeld dat inkijk op andermans eigendom in een dicht bebouwd dorpscentrum met rijwoningen als “typisch” dient te worden aangemerkt en het in een stedelijke omgeving niet ongevoon is dat gebouwen op bepaalde ogenblikken in de schaduw komen te liggen van andere gebouwen.

De verzoekende partij formuleert bovendien haar argument zo algemeen en onduidelijk dat het niet ernstig kan worden genomen. Ze brengt geen precieze en concrete gegevens bij die kunnen aantonen dat er sprake is van enige inkijk. De verzoekende partij maakt bovendien geen gewag van het gegeven dat het huidige terras van Palmstraat 11 met een diepte van 13,71 meter tot 17,64

meter reeds inkijk heeft in de naburige tuinen. De nieuwe terrassen beginnen echter op 10 meter en eindigen op 12 meter waardoor de achterlijn van deze terrassen 1,71 meter meer naar de voorzijde van de straat gelegen zijn.

Er kan geen sprake zijn van geluidshinder nu de afstand tussen de parking en de woonruimte van de verzoekende partij ongeveer 50 meter bedraagt, de parking gelegen is in de diepste hoek van de tuin, de tuin bomen en beplanting bevat die mogelijk geluid zullen dempen, de bescheiden parkeerplaatsen aansluiten bij een stedelijke bovengrondse parkeerplaats van de stad waartegen de verzoekende partij geen bezwaar heeft en de parkeerplaats zich bevindt in een rustig binnengebied zonder doorgaand verkeer. De stad Hasselt heeft het bezwaar omtrent geluidshinder ook verworpen. De tussenkomende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad en stelt dat de verzoekende partij enkel tegen overdreven hinder kan opkomen, meer bepaald een dermate verstoring van het woonklimaat dat een normale beleving van het woonklimaat in een woongebied onmogelijk is.

Wat de ontsluiting van de parkeerruimte betreft verzwijgt de verzoekende partij dat het perceel 627F3 van de stad Hasselt een open parkingruimte is waarop een openbare weg aanwezig is en waarlangs de stad een ganse reeks van woongelegenheden toegang geeft. (zie stukken 11 a tem 11c). Ook de verzoekende partij ontsluit haar tuin via deze stedelijke parkeerzone voor auto's. De tussenkomende partij stelt dat er geen enkele reden bestaat waarom ze geen ontsluiting voor voertuigen zou krijgen terwijl dit wel zou worden gegund aan de omliggende percelen.

De verzoekende partij tracht de Raad te misleiden door slechts gedeeltelijk te citeren uit het advies van de stad Hasselt van 21 maart 2019. De verzoekende partij verzwijgt bovendien dat de stad Hasselt zelf heeft bevestigd dat het bezwaar inzake de niet-ontsluiting van de parkeerruimte niet gegrond is.

De tussenkomende partij benadrukt dat ze aan de hand van meerdere aanwijzingen aantoonst dat er wel ontsluiting (reeds 30 jaar) is, in die mate zelfs dat het onmogelijk is voor de stad om deze ontsluiting ooit volledig op te heffen aangezien dan een straat moet verdwijnen en een veertigtal gezinnen worden geblokkeerd.

In zoverre de verzoekende partij vervolgens stelt dat de mobiliteitsproblematiek in de hand zal worden gewerkt bij een toekomstige ontwikkeling van het binnengebied waarbij de bovengrondse parking in de tuinzone zal verdwijnen gaat ze uit van een foute veronderstelling. De verzoekende partij laat na te vermelden dat in de studie een ondergrondse parkeerruimte wordt voorzien met een groter aantal parkeerplaatsen. Bovendien is er op heden sprake van een handelshuis met twee wooneenheden en worden er met het aangevraagde project drie wooneenheden vergund zodat een verbetering van de mobiliteit kan worden verwacht.

De verzoekende partij beperkt zich tot door de Raad niet toegelaten veronderstellingen die het niveau van een hypothese niet overschrijden. De verzoekende partij laat na te duiden hoe het gebruik van een parkeerruimte aan de achterzijde van het binnengebied gesitueerd aan de Plantenstraat haar individueel kan raken. Er is in dezen geen sprake van een persoonlijk nadeel. Bovendien in zoverre er sprake zou zijn van onvoldoende parkeerruimte zal de hinder daaraan verbonden zich pas manifesteren na de uitvoering van de bouwwerken en niet bij de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing

Tot slot kan de verzoekende partij zich niet beperken tot het opwerpen van een mogelijke doorkruising van het stedenbouwkundig beleid omdat de vergunning door anderen kan worden aangewend. De Raad heeft in zijn rechtspraak herhaaldelijk bevestigd dat een mogelijke onwettigheid geen nadeel oplevert die een schorsing kan verantwoorden. In de hypothese dat het

project het stedenbouwkundig beleid van de stad Hasselt zou doorkruisen, laat de verzoekende partij na aan te tonen in welke mate dit nadeel individueel en persoonlijk is. De tussenkomenende partij benadrukt voor de volledigheid dat er geen sprake is van enige onwettigheid aangezien het aangevraagde project niet onder toepassing van de verordening "gezinswoningen" valt, de bovengrondse parking altijd heeft bestaan en bestond voor de inwerkingtreding van de verordening woonkwaliteit, de bouwhoogte van het aangevraagde project in overeenstemming is met de verordening woonkwaliteit en het aangevraagde project geen bouwproject betreft dat haaks staat op de woonwijk maar past in het beeld van de Palmstraat.

De tussenkomenende partij wijst er bijkomend nog op dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen dat de behandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de nadelige gevolgen te voorkomen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.1

Het aangevraagde project voorziet in de afbraak van twee panden gelegen Palmstraat 9 en 11 en de bouw van een meergezinswoning met drie appartementen. De gevraagde nieuwbouw bestaat uit drie bouwlagen en een vierde bouwlaag inspringend ten aanzien van de voor- en achtergevel. Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte langs de linker en rechter perceelsgrens respectievelijk 17 en 10 meter. De bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping bedraagt 10 meter ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen en 12,90 meter ter hoogte van de terrasuitbouw. De derde of vierde bouwlaag springt 2,50 meter terug ten aanzien van de voor- en achtergevel van de onderliggende bouwlagen. De dakrandhoogte van de derde en vierde bouwlaag bedragen respectievelijk 9,25 meter en 12,10 meter. De plannen voor het aangevraagde project worden doorheen de administratieve procedure aangepast voor wat betreft de bouwdiepte, de terrassen aan de achtergevel en het dakvolume.

In de tuin worden vier parkeerplaatsen aangelegd in kiezelverharding. Deze verharding sluit aan op de bestaande verharding aan de westelijke perceelsgrens. De parking wordt ontsloten via de achterliggende parking op perceel 627F3 en openbaar domein.

2.2

De verzoekende partij geeft in haar betoog ter staving van de rechtens vereiste hoogdringendheid aan dat het aangevraagde project zal zijn opgericht alvorens de procedure tot vernietiging bij de Raad zal zijn afgerond, en dat de oprichting van het gebouw aanleiding zal geven tot schaduwhinder, inkijk in haar de tuin en mobiliteits- en geluidshinder als gevolg van het onrechtmatig gebruik van de tuinzone bij het aangevraagde project als parking. Bovendien wordt volgens haar het stedenbouwkundig beleid van de Hasselt doorkruist voor zover de verleende vergunning aanleiding kan geven tot gelijkaardige (afwijkende) aanvragen voor de wijk waarbinnen de woning van de verzoekende partij is gelegen.

2.3

Uit het verzoekschrift van de verzoekende partij blijkt afdoende dat het aangevraagde project, voor wat betreft de parking in de tuinzone rechtstreeks grenst aan de tuin van de verzoekende partij.

Hoewel van de verzoekende partij in woongebied inderdaad enige tolerantie mag verwacht worden voor hinder die eigen is aan dit gebied, kan aangenomen worden dat het voorzien van parkingplaatsen in de tuinzone zwaarwichtige, nadelige gevolgen kan hebben op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partij. De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat de mogelijkheid tot parkeren in de tuinzone en de ontsluiting via het perceel 627F3, dat ook grenst aan het perceel van de verzoekende partij, aanleiding kan geven tot geluids-, parkeer- en mobiliteitshinder.

2.3

De verzoekende partij geeft aan dat de nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

De doelmatigheid van een schorsingsvordering hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. Een verzoekende partij heeft geen vat op het verloop van de vernietigingsprocedure, noch op het tijdstip van de aanvang van de werken. Van de verzoekende partij mag geen onmogelijke bewijslast gevraagd worden gelet op het gegeven dat de tussenkomende partij op geen enkele wijze aangeeft welke haar intenties zijn aangaande het al dan niet aanvangen van de werken.

3.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

B. 1 Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 63, 63/1 en 64 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: OVD), van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

In haar eerste middel wijst de verzoekende partij erop dat de tussenkomende partij na afloop van de hoorzitting georganiseerd voorafgaand aan de bestreden beslissing de mogelijkheid werd

geboden een nieuw/gewijzigd ontwerp van de plannen over te maken aan de verwerende partij. De provinciale omgevingsambtenaar heeft deze gewijzigde plannen negatief geadviseerd in zijn verslag van 17 mei 2019, onder meer omdat een nieuw openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd. De verzoekende partij benadrukt dat het standpunt van de provinciale omgevingsambtenaar dient te worden gevolgd omdat de wijzigingen aan het oorspronkelijke ontwerp fundamenteel zijn, zodat het publiek de mogelijkheid moet worden geboden om zich uit te spreken over de volgende wijzigingen:

- een verhoging van de nokhoogte van 12,09 meter naar 13,82 meter;
- een integrale wijziging van het dakprofiel van een plat dak naar een hellend dak waarvan de hoogte nog meer dan voorheen afwijkt van de in het straatbeeld aanwezige daken
- een wijziging van de aansluiting van de op te richten appartementen aan de aanpalende woningen
- onrechtmatige afwijkingen van de stedenbouwkundige verordening “gezinswoning” en “woonkwaliteit”

De bestreden beslissing bevat geen enkel motief waaruit blijkt waarom de verwerende partij afwijkt van het standpunt van de provinciale omgevingsambtenaar dat een nieuw openbaar onderzoek dient te worden georganiseerd.

De handelwijze van de verwerende partij waarbij ze er voor heeft geopteerd geen nieuw openbaar onderzoek te organiseren is volgens de verzoekende partij manifest in strijd met artikel 64 OVD.

De verzoekende partij verwijst daarbij naar de tekst van artikel 64 OVD en stelt dat (1) er afwijkingen zijn van de stedenbouwkundige verordeningen “woonkwaliteit” en “gezinswoningen” wat impliceert dat deze wijzigingen afbreuk doen aan de goede plaatselijke ordening, (2) de doorgevoerde wijzigingen op geen enkele manier worden getoetst aan adviezen of bezwaren tijdens het openbaar onderzoek ingediend, en (3) de rechten van derden in ieder geval geschonden worden omwille van het loutere feit dat ze geen mogelijkheid hebben gehad om voorafgaand aan de besluitvorming via een openbaar onderzoek kennis te nemen van de gewijzigde plannen en hierover vervolgens standpunt in te nemen.

Bovendien heeft het gebrek aan een nieuw onderzoek tot gevolg dat de adviesorganen die in eerste administratieve aanleg advies hebben verstrekt niet de mogelijkheid hebben gehad om standpunt in te nemen over de gewijzigde aanvraag. Minstens voor wat betreft het advies van de brandweerzone Zuid-West Limburg lijkt een nieuw advies primordiaal nu het gewijzigde ontwerp voorziet in een andere bedaking wat een andere brandtechnische beoordeling impliceert.

Het gebrek aan een nieuw openbaar onderzoek en de afwezigheid van het inwinnen van nieuw advies bij de bevoegde adviesorganen, in samenhang met het gebrek aan enige motivering dienaangaande in de bestreden beslissing doet de verzoekende partij besluiten dat de bestreden beslissing door een manifeste onwettigheid wordt aangetast.

2.

De verwerende partij verwijst in haar repliek naar de tekst van artikel 64 OVD en stelt dat uit de aangebrachte wijzigingen blijkt dat deze zijn ingegeven om tegemoet te komen aan de bezwaren of opmerkingen uit het advies van de provinciale omgevingsambtenaar, dat deze de goede ruimtelijke ordening ten goede komen en dat er geen kennelijke schending van rechten van derden voorhanden is.

3.

De tussenkomende partij geeft in haar repliek aan dat aan de drie voorwaarden bepaald in artikel 64 OVD is voldaan en er geen nieuw openbaar onderzoek is vereist.

De aanpassingen aan de originele plannen werden doorgevoerd met het oog op de conformiteit met de geldende stedenbouwkundige verordeningen (in het bijzonder “woonkwaliteit”) en de goede ruimtelijke ordening. Met het ontwerp verdwijnt het enige handelspand in de straat en wordt er 100% aangesloten op de woonfunctie in de Palmstraat zodat het aangevraagde project volledig functioneel inpasbaar is. Uit de omschrijving in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening houdt met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies. Ze stelt in haar besluit ook vast dat door de aanpassingen aan de dakvorm en de gevelterrassen achteraan de afwijkingen inzake bouwdiepte, bouwhoogte, dakvorm en gevelterrassen worden geëlimineerd en het ontwerp dus in overeenstemming is met de verordening “woonkwaliteit”.

De tussenkomende partij benadrukt dat de verwerende partij voorwaarden kan opleggen, waaronder ook een beperkte planaanpassing, om het aangevraagde project in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partij zet uiteen dat de dakvorm in overeenstemming is met de verordening woonkwaliteit nu er wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van de aanpalende buur en het dak een helling kent van 45°, met een nokhoogte die vijf meter zoals bepaald in de verordening niet overschrijdt. In tegenstelling tot de visie van de provinciale omgevingsambtenaar is er ook geen sprake van enige afwijking. Indien er toch sprake zou zijn van een afwijking wat betreft het dak, is dit een beperkte afwijking.

Verder merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek geen enkel bezwaar heeft geuit over de parkeerruimte, te meer omdat ze daar geen hinder van kan ondervinden. De verwerende partij motiveert deze enige overblijvende afwijking en komt tot de vaststelling dat deze ruimtelijk aanvaardbaar is. Ze oordeelt bijgevolg dat deze afwijking in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient te worden geacht. Bovendien dient deze afwijking als beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 tweede lid VCRO te worden gekwalificeerd.

De tussenkomende partij wijst er vervolgens op dat de aanpassingen aan de oorspronkelijke plannen volledig tegemoet komen aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden geformuleerd. De bewering van de verzoekende partij dat deze wijzigingen niet werden getoetst aan de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek is totaal onjuist. De inspringende vierde bouwlaag op de dakverdieping en het dakterras aan de achterzijde van het gebouw werden volledig geschrapt en vervangen door een hellend dak in overeenstemming met de verordening “woonkwaliteit”. De terrassen aan de achterzijde van het gebouw aan de tweede en derde bouwlaag werden volledig inpandig gemaakt, eveneens conform de verordening “woonkwaliteit”.

Wanneer de verzoekende partij nu een nieuw openbaar onderzoek eist, is dit onredelijk.

De tussenkomende partij streeft naar een kwaliteitsvol project dat zich inpast in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving, wat ook blijkt uit de uitvoerige beschrijving in de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt onder meer dat de bouwvolumes van de aanpalende woningen ook gekenmerkt worden door een hellend dakprofiel en dat dit na aanpassing van het ontwerp ook het geval is.

Aangezien het zadeldak wordt voorzien om tegemoet te komen aan het bezwaar over de inspringende bouwlaag en het dakterras aan de achterzijde kan de verzoekende partij niet beweren dat dit zadeldak niet tegemoet komt aan het bezwaar.

Volgens de tussenkomende partij beweert de verzoekende partij onterecht dat de tuinzone niet wordt ontsloten en misleidt ze de Raad door te verzwijgen dat perceel 627F3 van de stad Hasselt een open parkingruimte betreft waarop een openbare weg aanwezig is. De stad geeft over dit perceel toegang aan een resem wooneenheden zoals daar zijn het appartement in de Breestraat, de woningen op de verkaveling achter dit appartementsgebouw, de woning gelegen Plantenstraat 75/1 en 75/2 en de woningen in de Palmstraat 23 tot 29. Ook de tuin van de verzoekende partij wordt via deze stedelijke parkeerzone ontsloten zelfs voor auto's. De tussenkomende partij benadrukt dat er uiteraard geen reden bestaat waarom haar de ontsluiting die anderen wel krijgen zou worden onthouden. De verzoekende partij citeert volgens de tussenkomende partij tendentiekus uit het advies van de stad Hasselt van 21 maart 2019. Bovendien heeft de stad Hasselt zelf bevestigd dat het bezwaar inzake de niet-ontsluiting van de parkeerruimte ongegrond is.

De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partij haar toevlucht neemt tot bezwaren die niet door haar maar door andere bezwaarindieners werden geformuleerd en die geen partij zijn in enige procedure voor de Raad. De verzoekende partij heeft geen belang bij het verdedigen van bezwaren van andere omwonenden.

De bewering dat één bijkomende wooneenheid aanleiding geeft tot meer verkeershinder is bovendien onjuist. Het betreft de vervanging van een handelspand met twee wooneenheden door drie wooneenheden. Van een handelspand kan volgens de tussenkomende partij meer hinder worden verwacht.

Volgens de tussenkomende partij laat de verzoekende partij ook na te duiden hoe de bestreden beslissing een schending van de rechten van derden kan uitmaken. Om aan de bezwaren geopperd tijdens het openbaar onderzoek over het dak tegemoet te komen, wordt nu voorzien in een zadeldak, volledig in overeenstemming met de verordening "woonkwaliteit". Het gegeven dat de verzoekende partij nu in de procedure voor de Raad stelt dat de hogere scheidingmuur aan de zijde van dat zadeldak een schending van de rechten van derden inhoudt, is dan ook absurd. De verzoekende partij negeert dat er geen andere alternatieven zijn en dat ze elk ontwerp kan blijven betwisten.

De verzoekende partij kan bovendien geen belang laten gelden bij het bezwaar opgeworpen door de eigenaar van het pand gelegen Palmstraat 13 voor wat betreft mogelijke schade ten gevolge van verbouwwerken.

Ook voor wat betreft het niet organiseren van een openbaar onderzoek acht de tussenkomende partij de rechten van derden niet geschonden, omdat reeds werd aangetoond dat een openbaar onderzoek niet vereist is, aangezien de plaanpassingen tegemoet komen aan de bezwaren van de verzoekende partij en omdat de aanpassingen hoe dan ook beperkt van aard zijn. De verzoekende partij toont helemaal niet aan waarom het oorspronkelijk aangevraagde project fundamenteel gewijzigd is. De twee beperkte wijzigingen omvatten het inpandig maken van de terrassen aan de achterzijde en het schrappen van de inspringende vierde bouwlaag die wordt vervangen door een dak. De tussenkomende partij stelt dat uit rechtspraak van de Raad volgt dat de voorwaarden om het gebruik van het plat dak als terras uit te sluiten niet aan een openbaar onderzoek dient te worden onderworpen, bovendien kan niet worden ingezien hoe de belangen van de verzoekende partij hierdoor worden aangetast. Zoals reeds eerder gesteld worden de aanpassingen doorgevoerd om aan de bezwaren van de verzoekende partij geuit tijdens het openbaar onderzoek en meer nog de overige bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek tegemoet te komen.

De tussenkomenende partij wijst er vervolgens op dat de motivering van de verwerende partij in de bestreden beslissing elf pagina's beslaat waaruit blijkt dat de bestreden beslissing in het licht van artikel 2 Motiveringswet uitdrukkelijk wordt gemotiveerd. In de overwegingen wordt rekening gehouden met de argumenten van alle betrokken partijen, het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar wordt in rekening gebracht, de verwerende partij onderzoekt uitgebreid de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening en ze motiveert tot slot duidelijk het aangepaste ontwerp.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt bovendien duidelijk dat de verwerende partij de bestreden beslissing in overeenstemming met de bepalingen in artikel 64, tweede lid OVD acht. Aangezien de verwerende partij heeft geoordeeld dat geen nieuw openbaar onderzoek is vereist diende ze ook geen nieuwe adviezen te vragen. Bovendien heeft de verwerende partij wel degelijk rekening gehouden met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar waarbij de meest relevante delen van het verslag terug te vinden zijn in de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in haar eerste middel in essentie dat de verwerende partij het aangevraagde project dat in graad van administratief beroep fundamenteel werd gewijzigd, heeft vergund zonder dat daaraan een nieuw openbaar onderzoek vooraf ging. Uit de bestreden beslissing blijkt ook niet dat de uitgevoerde wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen voldoen aan de drie cumulatieve criteria zoals bepaald in artikel 64 OVD zodat de verwerende partij de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht, ingevolge het andersluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar miskent.

2.

Artikel 63/1 OVD bepaalt:

“ ...

Als de deputatie de bevoegde overheid is en er geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is, maakt de provinciale omgevingsambtenaar voor elke beslissing over een beroep een verslag op, dat deel uitmaakt van het vergunningendossier. Het verslag toetst de aanvraag, in voorkomend geval, aan de beoordelingsgronden, bepaald bij of krachtens:

1° titel IV van de VCRO;

2° titel V van het DABM;

3° het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid;

4° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het verslag omvat, in voorkomend geval, een voorstel van antwoord op de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het eventuele openbaar onderzoek.

De provinciale omgevingsambtenaar stelt dit verslag ter beschikking van de deputatie uiterlijk tien dagen voor het verstrijken van de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde beslissingstermijn. De deputatie geeft in haar motivering van de beslissing aan op welke wijze rekening wordt gehouden met het verslag. Als geen verslag wordt uitgebracht binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, kan de deputatie aan de vereiste van een verslag voorbijgaan.

...”

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij bij het motiveren van de bestreden beslissing dient aan te geven op welke wijze ze rekening heeft gehouden met het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar. In zoverre het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar andersluidend is, rust een verstrengde motiveringsplicht op de verwerende partij.

Artikel 64 OVD bepaalt:

“ ...

In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag.

“ ...

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning (*Parl.St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2334/1, 48-49*) wordt deze bepaling als volgt geduid:

“ ...

Dit artikel maakt wijzigingen van de vergunningsaanvraag ook in beroep mogelijk onder voorwaarden. Aan de drie voorwaarden moet tegelijk voldaan [te] zijn.

Ook hier [voorzien] wordt in de mogelijkheid voorzien om bij niet beperkte afwijkingen een nieuw openbaar onderzoek te houden. Zie ook de toelichting bij artikel 28.

“ ...

De toelichting bij artikel 28 OVD (*Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 2334/1, 40*) luidt als volgt:

“ ...

Als niet aan alle voormelde voorwaarden is voldaan kan de bevoegde overheid beslissen om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.

Er is geen verplichting voor de bevoegde overheid om dat te doen. De procedure kan bijvoorbeeld in een vergevorderd stadium zijn waardoor het de bevoegde overheid niet meer mogelijk is om een beslissing te nemen en de vergunningsaanvrager vóór het verstrijken van de beslissingstermijn in kennis te stellen van de termijnverlenging van rechtswege voor het einde van de beslissingstermijn. Wel getuigt het van goed bestuur dat,

als de bevoegde overheid niet op een verzoek daartoe van de aanvrager ingaat, ze de redenen hiervoor aan de aanvrager meedeelt.

Als de bevoegde overheid over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek organiseert zal ze het advies van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie of de adviezen van de adviesinstanties alsnog dan wel een tweede keer inwinnen.

Als niet voldaan is aan de hogergenoemde voorwaarden en er werd geen openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd dan kan de bevoegde overheid bij haar beslissing geen rekening houden met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag. De ontworpen bepaling wil er zorg voor dragen dat geen beslissing over de gewijzigde vergunningsaanvraag wordt genomen zonder inspraak van het publiek hierover.

...

In zijn advies omtrent de uitgewerkte regeling, stelde de Raad van State (*Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 2334/1, 574*) onder meer het volgende:

“ ...

20.2. Het eerste lid laat bijgevolg toe dat zowel essentiële als niet-essentiële wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. De Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, bevestigde in zijn rechtspraak dat het voorwerp van een aanvraag voor een milieuvergunning in de loop van de vergunningsprocedure in beginsel niet mag worden gewijzigd. Het verlenen van een milieuvergunning op basis van een aanvraag die na de indiening ervan essentiële wijzigingen heeft ondergaan, zou immers meebrengen dat het openbaar onderzoek en desgevallend de adviesverlening door de gespecialiseerde instanties worden uitgehouden. Dit zelfde beginsel geldt voor de omgevingsvergunning.

Het ontwerp beperkt de mogelijkheid van wijzigingen aan de aanvraag na het openbaar onderzoek tot de gevallen waarin aan drie – cumulatieve – voorwaarden is voldaan: de wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening; de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend; de wijzigingen brengen geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mee. Enkel in de mate het vervullen van deze drie voorwaarden betekent dat geen essentiële wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden aangebracht, kan de ontworpen regeling worden aanvaard.

20.3. Wanneer de wijzigingen niet voldoen aan de genoemde drie voorwaarden, zal de bevoegde overheid voor de gewijzigde vergunningsaanvraag de vergunning moeten weigeren. Daarom voorziet het tweede lid van artikel 28 van het ontwerp in de mogelijkheid voor de vergunningsaanvrager om een nieuw openbaar onderzoek te vragen. Uit het gebruik van de term “kan”, volgt dat de bevoegde overheid niet verplicht is om dit bijkomend openbaar onderzoek te organiseren. De gemachtigde verduidelijkt in dit verband dat de bevoegde overheid bijvoorbeeld kan weigeren een openbaar onderzoek te organiseren “als de procedure in een dermate ver gevorderd stadium zit of als de wijziging de onverenigbaarheid van het project met de bestemming van het gebied niet ongedaan kan maken”.

De ontworpen regeling is evenwel niet voldoende helder. Zo is niet voldoende duidelijk wie zal beoordelen of aan de voornoemde drie cumulatieve voorwaarden is voldaan. Er kan worden aangenomen dat de beoordeling toekomt aan de vergunningverlenende overheid. De bevoegde overheid kan deze beoordeling uitspreken bij het nemen van de beslissing

over een vergunningsaanvraag, of bij de beslissing om al dan niet in te gaan op het verzoek om een nieuw openbaar onderzoek, bedoeld in artikel 28, tweede lid, van het ontwerp.

De ontworpen bepaling in het tweede lid moet verduidelijkt worden door te bepalen dat indien niet aan de drie voorwaarden is voldaan, de gewijzigde vergunningsaanvraag zal moeten worden geweigerd. Vervolgens moet worden bepaald dat de vergunningsaanvrager, wanneer hij wijzigingen aanbrengt, om een tweede openbaar onderzoek kan verzoeken. De bevoegde overheid kan dit verzoek weigeren, hetzij omdat aan de drie voorwaarden is voldaan, hetzij omdat de bevoegde overheid van oordeel is dat een nieuw openbaar onderzoek niet verantwoord is (bijvoorbeeld omdat de procedure te ver gevorderd is of omdat de wijziging de onverenigbaarheid van het project met de bestemming van het gebied niet ongedaan kan maken).

21. In artikel 28, eerste lid, 3°, van het ontwerp dienen de woorden “geen kennelijke schending” te worden vervangen door de woorden “kennelijk geen schending”, aangezien ervan mag worden uitgegaan dat wordt bedoeld dat (kennelijk) geen schending van de rechten van derden voorhanden is.

*Dezelfde opmerking geldt voor artikel 62, eerste lid, 3°, van het ontwerp.
...*

Artikel 64 OVD biedt dus de grondslag om tijdens de administratieve beroepsprocedure wijzigingen aan te brengen of door te voeren aan de betrokken aanvraag, op voorwaarde dat daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, dat de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en dat de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

Als niet voldaan is aan die voorwaarden en er geen nieuw openbaar onderzoek wordt georganiseerd over de gewijzigde aanvraag, kan de vergunningverlenende overheid bij haar beslissing geen rekening houden met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag. Met die regeling heeft de decreetgever er zorg voor willen dragen dat geen beslissing over de gewijzigde vergunningsaanvraag wordt genomen zonder inspraak van het publiek hierover. Er zal immers sprake zijn van een uitholling van het openbaar onderzoek wanneer belanghebbende derden bij de uitoefening van het inzage- en bezwaarrecht geen kennis kunnen krijgen van gegevens of documenten zonder dewelke de vergunning niet kan worden verleend.

3.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de provinciale omgevingsambtenaar het aangevraagde project in eerste instantie negatief evalueert omdat het afwijkt van de bepalingen opgenomen in de stedenbouwkundige verordeningen “gezinswoningen” en “woonkwaliteit”. Het wordt door de partijen niet betwist dat na de hoorzitting op 7 mei 2019 aangepaste plannen via het omgevingsloket werden ingediend. Nadat die plannen werden ingediend adviseert de provinciale omgevingsambtenaar opnieuw negatief. Hij stelt dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend om volgende redenen:

“ ...

- Het ontwerp is in strijd met de verordening behoud van gezinswoning.

Het ontwerp voorziet in de afbraak van 2 panden. Het pand nr. 7 betreft een ééngezinswoning. Het pand nr. 11 betreft een woning met voormalige handelsruimte.

De aanvrager heeft een opmetingsplan van het pand nr. 7 bijgebracht maar niet van het pand nr. 11. Het is dus niet geweten of het pand een ééngezinswoning betrof met een ondergeschikte nevenbestemming.

Wel is duidelijk dat het pand nr. 7 een ééngezinswoning betreft.

De aanvrager stelt dat er voldaan is aan de verordening betreffende het behoud van gezinswoningen aangezien er op het gelijkvloers van de meergezinswoning een ruime woonegelegenheid met tuin wordt voorzien.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.

De ruime woonegelegenheid op het gelijkvloers betreft geen ééngezinswoning maar een appartement deel uitmakend van een meergezinswoning.

- *De aanpassingen zijn niet beperkt.*
- *Het ontwerp wijkt af van de verordening woonkwaliteit.*

In geval deputatie wil vergunnen dan moet er een nieuw openbaar onderzoek worden georganiseerd omdat het ontwerp afwijkt van artikel 03.04.02 'parking auto's (parkeren achteraan de tuinzone i.p.v. ondergronds parkeren) en omdat de scheidingsmuren wijzigen (hellen dak i.p.v. plat dak).

...

In tegenstelling tot het negatief verlag van de provinciale omgevingsambtenaar verleent de verwerende partij een omgevingsvergunning waarin ze het aangevraagde onder meer als volgt motiveert:

“ ...

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting een wijzigingsverzoek werd ingediend;

dat het wijzigingsverzoek van 16-05-2019 volgende documenten bevat:

-m18.08_Hasselt_Palmstraat 9_oppervlaktes.pdf

-Palmstraat9Fotos.pdf

-Terrassen met inkijkt tuin Palmstraat 11.pdf

-Palmstraat 9_kelder.pdf

-Palmstraat 9_verdiepingsplan _1.pdf

-Palmstraat 9_verdiepingsplan _2.pdf

-Palmstraat 9_verdiepingsplan snede.pdf

-Palmstraat 9_gelijkvloersplan.pdf

-BA_appartementen_G_N_achtergevel.pdf

-BA_appartementen_G_N_voorgevel.pdf

-BA_appartementen_I_N_inplanting.pdf

-BA_appartementen_L_N_legende.pdf

-BA_appartementen_P_N_gelijkvloers.pdf

-BA_appartementen_P_N_kelder.pdf

-BA_appartementen_P_N_verdieping1.pdf

-BA_appartementen_P_N_verdieping2.pdf

-BA_appartementen_P_N_verdieping3.pdf

-BA_appartementen_S_N_snedesA.pdf

-BA_appartementen_S_N_snedesB.pdf

-BA_appartementen_T_N_terreindoorsnede.pdf

Overwegende dat een opmetingsplan en een berekening van de vloeroppervlakte van woning nr. 9 werd bijgebracht;

Overwegende dat het ontwerp werd aangepast voor wat betreft de bouwdiepte, de terrassen aan de achtergevel en voor wat betreft het dakvolume;

Overwegende dat deputatie van oordeel is dat de voorgestelde aanpassingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de draagkracht van het terrein niet wordt overschreden; dat er in de bestaande toestand er 3 entiteiten zijn: 2 woonentiteiten en 1 handelsruimte; dat het ontwerp terug voorziet in 3 entiteiten;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de artikels 01.03.02, 01.04.02, 01.05.01 en 01.06.01 van de verordening Woonkwaliteit;

dat de bouwdiepte is verkleind van 12,90 meter naar 12 meter;

dat de terrassen inpandig, binnen het max. omschreven volume, worden voorzien; dat het dakterras op de 3de verdieping (4de bouwlaag) aan de achtergevel is geschrapt;

dat de dakvorm is gewijzigd van plat dak naar een hellend dak;

Overwegende dat de afwijking voor wat betreft art. 03.04.02 aanvaardbaar is; dat in de bestaande toestand er reeds een parkeerplaats aanwezig is in de tuinzone; dat de tuinzone reeds ontsloten wordt via de parking op het perceel nr. 627F3; dat t.a.v. de aanpalende percelen er geen hinder wordt veroorzaakt;

...

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich beperkt tot het opsommen van de gewijzigde plannen die na de hoorzitting via het omgevingsloket werden ingediend en daarbij stelt dat de voorgestelde aanpassingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn, dat de draagkracht van het terrein niet wordt overschreden, dat de aanpassingen tegemoet komen aan een aantal artikelen van de stedenbouwkundige verordening "woonkwaliteit" en dat wat betreft de afwijking van de stedenbouwkundige verordening "gezinswoningen" de afwijking aanvaardbaar is.

Die motivering kan niet volstaan in het licht van de verstrengde motiveringsplicht die als gevolg van het negatief verslag van de provinciale omgevingsambtenaar op de verwerende partij rust. De verwerende partij maakt in haar beoordeling abstractie van de vaststelling van de provinciale omgevingsambtenaar dat het appartement op het gelijkvloers niet als een gezinswoning kan worden aangemerkt omdat het deel uitmaakt van een meergezinswoning, en bovendien dat de doorgevoerde aanpassingen niet als beperkt kunnen worden beschouwd. De motivering in de bestreden beslissing bestaat uit vage stijlformules die geen afdoende weerlegging van het standpunt van de provinciale omgevingsambtenaar in zijn beide negatieve verslagen inhoudt. De verwerende partij beperkt zich in haar beslissing tot de algemene stelling dat *"de voorgestelde aanpassingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn", "dat de draagkracht van het terrein niet wordt overschreden", "dat het ontwerp voldoet aan de artikel 01.03.02, 01.04.02, 01.05.01 en 01.06.06 van de verordening Woonkwaliteit" en "dat de afwijking voor wat betreft art. 03.04.02 aanvaardbaar is, dat in de bestaande toestand er reeds parkeerplaats aanwezig is in de tuinzone; dat de tuinzone reeds ontsloten wordt via de parking op het perceel 627F3 en dat t.a.v. de aanpalende percelen er geen hinder wordt veroorzaakt"*. Ondanks het gegeven dat de verwerende partij er niet toe gehouden is elk argument of bezwaar opgeworpen doorheen de administratieve procedure punt per punt te behandelen en te beantwoorden, laat ze volledig na om te motiveren waarom ze meent, in tegenstelling tot het andersluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar, dat het aangevraagde niet strijdt met de stedenbouwkundige verordening "gezinswoningen".

Bovendien volgt uit artikel 64 OVD dat, na het afsluiten van het openbaar onderzoek, enkel wijzigingen aan de aanvraag kunnen worden aangebracht op voorwaarde dat ze (1) geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, (2) tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en (3) kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

De doorgevoerde planaanpassingen bestaan uit (1) het wijzigen van de bouwdiepte op de verdiepingsniveaus van 12,90 meter naar 12 meter, (2) het inpandig maken van de voorziene uitpandige terrassen, (3) het schrappen van het terras op de derde verdieping en (4) het voorzien van een hellend dak in plaats van een plat dak. Er dient te worden vastgesteld dat de provinciale omgevingsambtenaar in zijn advies stelt dat die aanpassingen “niet beperkt” zijn en dat een nieuw openbaar onderzoek dient te worden georganiseerd.

Het komt de Raad op het eerste gezicht voor dat het inpandig maken van de terrassen en het voorzien van een hellend dak in plaats van een plat dak als substantieel kunnen worden beschouwd. In elk geval stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geenszins motiveert waarom ze die aanpassingen, in tegenstelling tot de provinciale omgevingsambtenaar in zijn andersluidend verslag, als beperkt aanmerkt. Van de verwerende partij mag verwacht worden dat ze des te preciezer en concreter aangeeft waarom ze die aanpassingen in overeenstemming acht met de drie cumulatieve voorwaarden zoals bepaald in artikel 64 OVD.

Zoals reeds gesteld, rust er op de verwerende partij in het licht van de andersluidende verslagen van de provinciale omgevingsambtenaar een verstrengde motiveringsplicht. De provinciale omgevingsambtenaar heeft in zijn verslag geoordeeld dat er nood is aan een nieuw openbaar onderzoek. De Raad dient echter noodzakelijk vast te stellen dat de verwerende partij nalaat aan de hand van concrete en pertinente gegevens aan te geven waarom ze een openbaar onderzoek niet nodig acht.

In zoverre de tussenkomende partij in haar repliek opwerpt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij haar grief over de ontsluiting van de parking in de tuinzone omdat ze hierover geen bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek, dient te worden opgemerkt dat de grieven die een verzoekende partij kan opwerpen tijdens een procedure voor de Raad niet beperkt zijn tot de bezwaren die ze al dan niet heeft opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek. Een verzoekende partij dient in haar verzoekschrift de volgens haar geschonden wetsbepalingen of algemene beginselen van behoorlijk bestuur aan te geven en te verduidelijken hoe en in welke mate ze deze bepalingen of algemene beginselen geschonden acht. Het gegeven dat ze deze grieven niet heeft opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek is daarbij irrelevant.

Het middel is ernstig.

B.2 Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §1, eerste en tweede lid, 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, van artikel 63/1 OVD, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van de stedenbouwkundige verordening ‘gezinswoningen’ vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de stad Hasselt van 15 mei 2007, van de stedenbouwkundige verordening ‘woonkwaliteit’, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de stad Hasselt van 26 april 2011 en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In haar tweede middel stelt de verzoekende partij dat de provinciale omgevingsambtenaar tot tweemaal toe tot de vaststelling komt dat het aangevraagde project strijdt met onder meer de stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit” en “gezinswoningen”. Bovendien blijkt uit de adviezen verstrekt voor en na de wijziging van de oorspronkelijke plannen dat de aanvraag

onvolledig is omdat er enkel een inplantingsplan ‘bestaande toestand’ en gelijkvloers ‘bestaande toestand’ werd gevoegd, wat de verwerende partij verhindert om de (gewijzigde) aanvraag te toetsen aan de stedenbouwkundige verordening “gezinswoningen”. Hetzelfde geldt voor het af te breken handelshuis waarvan uit het aanvraagdossier niet blijkt of het gaat om een ééngezinswoning met een ondergeschikte nevenbestemming. Deze onvolledigheid van het dossier moet er toe leiden dat de verwerende partij de vergunning weigert.

De provinciale omgevingsambtenaar is in zijn verslag ook van mening dat aangevraagde project manifest strijdt met de stedenbouwkundige verordening “gezinswoningen”. De verwerende partij verleent toch een omgevingsvergunning en laat na het afwijken van deze strijdigheid enigszins te motiveren.

De verzoekende partij wijst er vervolgens op dat het aangevraagde project voor wat betreft de bouwhoogte en dakvorm en parkeerplaatsen in strijd is met de stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit”. Dit werd eveneens bevestigd in het advies van de stad Hasselt van 21 maart 2019. Desondanks gaat de verwerende partij ongemotiveerd aan deze bezwaren en argumenten voorbij en verleent de omgevingsvergunning.

2.

De verwerende partij verwijst in haar repliek naar de motivering opgenomen in de bestreden beslissing. Daaruit blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat er geen strijdigheid met de stedenbouwkundige verordeningen “woonkwaliteit” en “gezinswoningen” voorligt.

3.

In haar repliek stelt de tussenkomende partij vooreerst dat de verzoekende partij met haar betoog over de volledigheid van het dossier verwarring wil scheppen door geen onderscheid te maken tussen het pand met huisnummer 9 en het handelspand met huisnummer 11. Het handelspand met nummer 11 is geen gezinswoning zoals bedoeld in de stedenbouwkundige verordening “gezinswoningen” en daarvoor dienen geen opmetingsplannen in het dossier aanwezig te zijn. Uit de stukken van het dossier blijkt dat voor het pand met huisnummer 9 plannen met het bestaande bouwvolume, grondplan en snede werd bezorgd aan de provinciale omgevingsambtenaar.

De tussenkomende partij acht de bewering van de verzoekende partij bovendien tergend aangezien ze niet verplicht was een inrichtingsstudie te verstrekken met betrekking tot de ontwikkeling van de achterzijde van het terrein omdat het aangevraagde project enkel betrekking heeft op de voorzijde van het perceel. De tussenkomende partij heeft meer informatie verstrekt dan wettelijk verplicht.

De tussenkomende partij wijst er vervolgens op dat het project in overeenstemming dient te worden geacht met de goede ruimtelijke ordening en dat de verwerende partij dit afdoende heeft gemotiveerd in de bestreden beslissing. De tussenkomende partij streeft naar een kwaliteitsvol project dat zich inpast in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving. In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij een uitvoerige beschrijving van het aangevraagde project en verduidelijkt ze dat het ontwerp werd aangepast inzake de bouwdiepte, de terrassen aan de achtergevel en het dakvolume. De verwerende partij bevestigt in de bestreden beslissing dat de voorgestelde aanpassingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn en dat de draagkracht niet wordt overschreden. Het ontwerp voldoet ook aan de stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit” en de afwijking op de stedenbouwkundige verordening wat betreft de parkeerruimte is aanvaardbaar.

De tussenkomende partij herhaalt dat door de aanpassingen aan de oorspronkelijke aanvraag het ontwerp werd aangepast in functie van de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek en

dat het ontwerp nu ook in overeenstemming is met de stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit”. De inspringende vierde bouwlaag werd geschrapt en vervangen door een dak en de gevelterrassen worden inpandig gemaakt.

Voor wat betreft de ontsluiting van de parkeerruimte beweert de verzoekende partij onterecht dat de parking in de tuinzone niet ontsloten wordt nu er op het perceel met nummer 627F3 een open parking van de stad Hasselt aanwezig is evenals een openbare weg die toegang biedt tot tal van woongelegenheden. Ook de tuin van de verzoekende partij wordt zodanig ontsloten. Volgens de tussenkomenende partij heeft de verzoekende partij slechts belang bij deze grief in de mate dat haar tuinzone ontsloten blijft via deze stedelijke parking.

Wat betreft de ontbrekende ondergrondse parkeerruimte wordt een afwijking door de stad Hasselt toegestaan in afwachting van de inrichting van het binnengebied aan de achterzijde van het aangevraagde project. De tussenkomenende partij heeft een inrichtingsstudie gemaakt waarbij wordt voorzien in een ruime ondergrondse parking. Vervolgens heeft de verwerende partij geoordeeld dat een afwijking op de stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de parkeerruimte aanvaardbaar is omdat (1) er reeds parkeerplaats aanwezig is in de tuinzone, (2) de tuinzone wordt ontsloten via de parking gelegen op het perceel 627F3 en (3) ten aanzien van de aanpalende percelen geen hinder wordt veroorzaakt.

De tussenkomenende partij stelt vervolgens dat de verzoekende partij geen persoonlijk belang kan doen blijken bij het aangevoerde doorkruisen van het stedenbouwkundig beleid van de stad Hasselt nu dit een niet toegelaten *actio popularis* betreft. Bovendien is er geen schending van de stedenbouwkundige verordening “gezinswoningen” omdat het goed aan Palmstraat 11 een handelspand betreft. Bovendien wordt de stedenbouwkundige verordening rechtmatig toegepast en is het de stad Hasselt zelf die de kadastrale samenvoeging heeft gevraagd om zo te kunnen aansluiten bij het groter geheel van de Palmstraat. De tussenkomenende partij benadrukt ook dat de verwerende partij rechtmatig kan afwijken van de stedenbouwkundige verordening als blijkt dat de doelstellingen ervan op kwalitatieve wijze worden gerealiseerd.

Tot slot stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij nalaat te duiden waarom de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar tweede middel stelt de verzoekende partij in essentie dat het aanvraagdossier van de tussenkomenende partij onvolledig is en dat het aangevraagde project strijdt met de stedenbouwkundige verordeningen “woonkwaliteit en “gezinswoningen”.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

“...

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;

c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de

vergunningaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;
 d) een goede ruimtelijke ordening;
 2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;
 3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ...bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
 4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 1.3.1.1, van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 geen vergunning kan worden afgeleverd.
 ...”

Artikel 63/1 OVD bepaalt:

“ ...
 Als de deputatie de bevoegde overheid is en er geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is, maakt de provinciale omgevingsambtenaar voor elke beslissing over een beroep een verslag op, dat deel uitmaakt van het vergunningendossier. Het verslag toetst de aanvraag, in voorkomend geval, aan de beoordelingsgronden, bepaald bij of krachtens:

- 1° titel IV van de VCRO;
- 2° titel V van het DABM;
- 3° het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid;
- 4° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het verslag omvat, in voorkomend geval, een voorstel van antwoord op de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het eventuele openbaar onderzoek.

De provinciale omgevingsambtenaar stelt dit verslag ter beschikking van de deputatie uiterlijk tien dagen voor het verstrijken van de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde beslissingstermijn. De deputatie geeft in haar motivering van de beslissing aan op welke wijze rekening wordt gehouden met het verslag. Als geen verslag wordt uitgebracht binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, kan de deputatie aan de vereiste van een verslag voorbijgaan.
 ...”

3.1

In zijn verslag van 2 mei 2019 stelt de provinciale omgevingsambtenaar dat “bij de aanvraag enkel een inplantingsplan ‘bestaande toestand’ en gelijkvloers ‘bestaande toestand’ [is] gevoegd. Een berekening van het bestaande bouwvolume alsook een snede en grondplannen van beide panden zijn niet in de aanvraag opgenomen. Een correcte toetsing aan de gemeentelijke verordening betreffende het behoud van gezinswoningen is bijgevolg niet mogelijk. De ééngezinswoning valt onder toepassing van vermelde verordening. De grootte van het bestaande bouwvolume is bepalend voor het kunnen toestaan van bijkomende functies. Hetzelfde geldt voor het handelshuis. Het is niet geweten of het pand een ééngezinswoning betrof met een ondergeschikte nevenbestemming. De woonoppervlakte is niet gekend.”

De provinciale omgevingsambtenaar stelt dus dat het aangevraagde project niet kan worden getoetst aan de gemeentelijke verordening “gezinswoningen” omdat een berekening van het bestaande bouwvolume evenals een snede en grondplannen van beide panden ontbreken.

Na de wijzigingsaanvraag van de tussenkomen­de partij stelt de provinciale omgevingsambtenaar in zijn bijkomend verslag opnieuw *“De aanvrager heeft een opmetingsplan van het pand nr. 7 bijgebracht maar niet van het pand nr. 11. Het is dus niet geweten of het pand een ééngezinswoning betrof met een ondergeschikte nevenbestemming.”*

3.2

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat er een opmetingsplan en een berekening van de vloeroppervlakte van woning nr. 9 werd bijgebracht. Uit deze zinsnede blijkt niet hoe ze op grond van enkel deze toevoeging aan het dossier het project correct kon toetsen aan de stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen. Uit het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar blijkt immers dat het ook voor de woning met huisnummer 11 van belang is te weten of het al dan niet een eengezinswoning met een ondergeschikte nevenbestemming betreft.

De repliek van de tussenkomen­de partij waarin ze stelt dat het pand met huisnummer 11 een handelspan­d betreft dat niet onder de toepassing van de stedenbouwkundige verordening “gezinswoningen” valt en dat dit nooit door de stad Hasselt werd betwist doet hieraan geen afbreuk. Dergelijke argumentatie is immers niet in de bestreden beslissing te vinden en bovendien gaf de provinciale omgevingsambtenaar in zijn verslag aan dat de nodige stukken in het dossier ontbreken om te kunnen oordelen of het wel degelijk om een handelspan­d gaat dat niet onder toepassing van de stedenbouwkundige verordening “gezinswoningen” valt.

Verder laat de verwerende partij de opmerking van de provinciale omgevingsambtenaar onbeantwoord waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat het aangevraagde project niet in overeenstemming kan worden geacht met de stedenbouwkundige verordening “gezinswoningen” omdat *“de ruime woongele­genheid op het gelijkvloers geen meer­gezinswoning [betreft] maar een appartement deel uit makend van een meer­gezinswoning”* in de verslagen van 2 mei 2019 en 17 mei 2019.

4.

In zoverre de verzoekende partij opwerpt dat het project op het vlak van bouw­hoogte en dak­vorm strijdt met de voorschriften van artikel 01.04.01 en 01.05.01 van de stedenbouwkundige verordening “woon­kwaliteit” stelt de Raad vast dat ze zich beperkt tot de stelling dat *“het ontwerp qua bouw­hoogte fundamenteel afwijkt van de bouw­hoogte van de aanpalende woningen”* en *“door de aanpalende buur een gegrond stedenbouwkundig bezwaar [werd] ingediend hetgeen conform artikel 01.04.02 verhindert dat er een meer­hoogte gerealiseerd wordt”*. De Raad merkt op dat uit de gewijzigde plannen zoals die aanwezig zijn in het omgevingsloket op het eerste gezicht niet blijkt dat de bouw­hoogte van het aangevraagde project fundamenteel afwijkt van de aanpalende woningen gelegen Palmstraat 7 en Palmstraat 13. De Raad benadrukt dat de verzoekende partij in haar betoog niet kan volstaan met de loutere stelling dat het aangevraagde op vlak van bouw­hoogte niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften. Het komt de verzoekende partij toe, in kader van de op haar rustende stelplicht, aan de hand van concrete en pertinente gegevens te duiden dat het aangevraagde strijdt met de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening.

Het wordt door de partijen niet betwist dat het project niet voldoet aan de bepalingen van artikel 03.04.02 van de stedenbouwkundige verordening “woon­kwaliteit” dat voorschrijft dat bij meer­gezinswoningen met meer dan twee wooneenheden per wooneenheid één ondergrondse parkeerplaats op de eigen kavel dient te worden voorzien. In zoverre de voorziene vier parkeerplaatsen achteraan en bovengronds op het terrein worden voorzien wordt onmiskenbaar toepassing gemaakt van artikel 00.03 van de stedenbouwkundige verordening. Dat artikel bepaalt

onder meer dat een afwijking kan worden toegestaan wanneer de aanvrager dit verzoekt met een motivatienota en op voorwaarde dat de verwerende partij deze afwijking en de reden daartoe uitdrukkelijk opneemt in de bestreden beslissing.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag geeft de tussenkommende partij aan dat er vier tijdelijke parkeerplaatsen worden ingericht en dat de ondergrondse parkeerruimte later onder een nieuw te ontwikkelen project wordt voorzien. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing vervolgens dat de afwijking aanvaardbaar is en geeft daarbij aan dat de tuinzone reeds ontsloten wordt via de parking op perceel 627F3.

De verzoekende partij beperkt zich in haar betoog tot opportuïteïtskritiek tegen de beoördeling dat de afwijking van de stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de ondergrondse parkeerplaatsen aanvaardbaar is. Ze draagt echter geen afdoende elementen aan waaruit kan blijken dat de verwerende partij kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of manifest onjuist heeft geoordeeld dat de afwijking van de verordening kan worden aanvaard. De verzoekende partij stelt dat het perceel mogelijks in de toekomst niet meer ontsloten zal worden, maar brengt geen afdoende elementen bij waaruit dit zou blijken.

3.3

Gelet op het voorgaande oordeelt de Raad dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom ze het aangevraagde project in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening “gezinswoningen” acht nu ze nalaat om de opmerkingen die de provinciale omgevingsambtenaar heeft gemaakt in zijn beide negatieve verslagen bij haar beoördeling te betrekken en deze afdoende te beantwoorden.

Voor wat betreft de opgeworpen schendingen van de stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit” voldoet de verzoekende partij niet aan de op haar rustende stelplicht en slaagt ze er niet in aan te tonen dan wel het aannemelijk te maken dat het aangevraagde project voor wat betreft de bouwhoogte en de dakvorm niet in overeenstemming kan worden geacht met de stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit” en de verwerende partij kennelijk onredelijk, onzorgvuldig dan wel manifest foutief heeft geoordeeld dat de afwijking op de stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de inplanting van de vier parkeerplaatsen aanvaardbaar is.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MOVE FORWARD is ontvankelijk voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 6 juni 2019 waarbij aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van appartementen en afbraak van bestaande woning met handel op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Palmstraat 9-11, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummers 616P5 (616H4+616N5).
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 januari 2020 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO