

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/0607 van 16 februari 2016  
in de zaak RvVb/1415/0500/SA/0483

*In zake:*

1. de heer **Joris GEURTS**
2. mevrouw **An VANHERCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Christian LEMACHE  
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de **deputatie** van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer Tom LOOSE

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de cvba **FINTECH REAL ESTATE 2**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat John TOURY  
kantoor houdende te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 april 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 25 februari 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van mevrouw Astrid CLABOTS tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 9 oktober 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een dienstverlenend bedrijvencomplex met geïntegreerde woongelegenheden (10 appartementen).

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel - Kroonwinningstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie D, nummer 321w6.

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

1.

Na de beschikking van 17 juni 2015 op grond van artikel 59 Procedurebesluit hebben de verzoekende partijen een verantwoordingsnota ingediend, waarna met een beschikking van 28 oktober 2015 de Voorzitter van de Raad heeft beslist dat de procedure wordt voortgezet volgens de gewone rechtspleging.

2.

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 januari 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer Joris GEURTS en advocaat Andy BEELEN, loco advocaat Christian LEMACHE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat John TOURY die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De cvba FINTECH REAL ESTATE 2 verzoekt met een aangetekende brief van 26 november 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 10 december 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

## **IV. FEITEN**

Op 7 juli 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een dienstverlenend bedrijvencomplex met geïntegreerde woongelegenheden (10 appartementen)”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt-Genk', gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 20 juni 2014.

Het perceel is verder gelegen binnen de grenzen van het op 5 oktober 1988 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 16 'Het Ilgat', meer bepaald deels in een zone voor voortuinstrook, deels in een zone voor dienstverlenende bedrijven en een zone voor koeren en hovingen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 9 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De inplanting van het gebouw past ruim binnen de contouren van de zone voor dienstverlenende bedrijven conform het BPA zoals weergegeven door een stippellijn op het inplantingsplan. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de linkerzijde bedraagt 7m i.p.v. 5m.*

*Aan de zijde van de Kroonwinningstraat wordt de maximale bouwzone met een diepte van 20m de hoek om doorgezet tot op 5m van de gemeenschappelijk perceelsgrens met het aanpalende perceel van de woning langs de Kroonwinningstraat. De geplande bebouwing loopt zelfs nog niet tot op de hoek. Het geplande volume heeft hierdoor een rechthoekige footprint i.p.v. de maximale L-vormige footprint volgens het BPA.*

*Het geplande volume bestaat uit 4 bovengrondse bouwlagen waarbij de kroonlijst op 3,9m boven het vloerpeil wordt voorzien en de nokhoogte op 15,6m.*

*In principe betreft het 1 bouwlaag + hellend dak waarin zich nog 3 bouwlagen bevinden. Aangezien de voorschriften van het BPA 3 bouwlagen met hellend dak vermelden, dat de dakvorm hellend van karakter moet zijn zonder vermelding van de maximale dakhelling, dat het voorgestelde volume een dakhelling van +/-67° heeft, is het voorgestelde ontwerp passend binnen de contouren van het maximale gabariet en bijgevolg aanvaardbaar.*

*Aangezien volgens de voorschriften van het BPA de bestemming van het perceel is voorbehouden voor dienstverlening zoals administratie, socio-culturele diensten, gelijkaardige openbare of private diensten, semi-openbare instellingen met KMO- of handelskarakter, bijbehorende opslag- en stapelplaatsen, dat parkeerruimten en wonen eveneens toegelaten wordt, is de gevraagde bestemming aanvaardbaar. Aangezien het volume zodanig is ontworpen dat er zich geen achterkanten vormen, worden er slechts beperkte commerciële ruimtes voorzien op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping die geen opslagruimte nodig hebben en de daarbij horende laad- en loszones zodat de verschijningsvorm van het volume gaaf kan blijven.*

*De voorziene appartementen zijn elk voorzien van een eigen buitenruimte, in de kelder is er voor elk appartement een individuele bergruimte, een gemeenschappelijke fietsenstalling en een gemeenschappelijke afvalberging voorzien.*

*Aangezien er in het dossier ter verduidelijking een oppervlaktemeting aanwezig is waarin wordt aangetoond dat de vloer/terreinindex 0,97 bedraagt, dat de bruto vloeroppervlakte van alle ruimtes en de gemeenschappelijke delen werden meegerekend, dat dit zonder de bruto vloeroppervlakten van de terrassen en gemeenschappelijke buitenruimte is, dat*

de vloer/terreinindex enkel de bovengrondse constructies betreft, dat conform de voorschriften van het BPA de vloer/terreinindex van 1 niet overschreden mag worden, is het gevraagde aanvaardbaar.

Het geplande volume is voorzien van een grote ondergrondse parkeergarage die zich zowel onder het gebouw als onder de tuinzone aan de achterzijde bevindt. Het perceel is bereikbaar via de ventweg aan de Gouverneur Verwilghensingel onder het geplande volume naar de grote sleuf in de achtertuintzone die toegang biedt aan de ondergrondse parking. Door die sleuf blijft er een visuele link tussen de tuinzone en de parkeerplaatsen onder de tuinzone zodat de parking een minder gesloten karakter heeft wat het veiligheidsgevoel moet bevorderen en waardoor de drempel naar het ondergronds parkeren verlaagd wordt.

De tuinzone aan de achterzijde wordt voorzien van parkeerplaatsen aangelegd in grasdallen tussen zones met beplanting zodat ze ten alle tijden een groen uiterlijk hebben.

De parking wordt ontsloten via de Kroonwinningstraat.

Aangezien er in totaal 198 parkeerplaatsen voorzien worden op het eigen perceel (146 ondergronds en 52 bovengronds), dat de afmetingen van de parkeerplaatsen voldoen aan de normen, dat er 8 parkeerplaatsen voorbehouden zijn voor mindervaliden, dat dit er minimaal 7 dienen te zijn, dat er voldoende fietsenstallingen worden voorzien (36 ondergronds en 40 bovengronds), is het gevraagde aanvaardbaar.

Aangezien dat er in de voortuinzone geen parkeerplaatsen voorzien worden, dat het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het BPA nl. dat minimaal 1/3 van het perceel niet verhard mag worden maar van groenaanleg dient voorzien te worden, dat de storende elementen zoals parkeerplaatsen visueel afgeschermd worden, is het gevraagde aanvaardbaar.

Eveneens wordt in de achtertuint tegen de perceelsscheiding met de woning langs de Kroonwinningstraat op het aanpalende perceel ter hoogte van de uitrit een talud met groenaanleg voorzien om de privacyhinder naar de achtertuint van de woning zoveel mogelijk te beperken.

De totale groenaanleg op het perceel zijn in het dossier onvoldoende verduidelijkt.

De intenties m.b.t. groen lijken goed: een groene talud als buffer tussen de uitrit en de perceelsgrens met de buur; aanplantingen met streekeigen soorten, parkeren in het groen, ... maar geen details.

Op het terrein zelf staan momenteel enkel wat wild uitgeschoten struiken en dient er geen kapvergunning aangevraagd te worden.

De laanbomen langs de Gouverneur Roppesingel dienen tijdens de werkzaamheden maximaal gevrijwaard en beschermd te worden: geen nutsleidingen onder de kruinen, geen werfverkeer en geen opstapeling van bouwmaterialen of bouwafval.

Ook de ruimtes waar men achteraf groen voorziet dienen zo weinig mogelijk gecompacteerd te worden, om later de beste groeikansen te creëren.

Parkeren in het groen: de plantvakken voor bomen dienen voldoende groot te zijn zodat er voldoende wortelbare ruimte voorzien wordt (cfr. standaardbestek). Men kiest voor bomen die niet te oppervlakkig wortelen.

De groenaanleg van het volledige terrein dient verder uitgewerkt te worden in overleg met de dienst groen van de stad wat de keuze van de soorten en plantmaten betreft. Dit zal in de voorwaarden opgenomen worden.

*Aangezien het perceel aan een gewestweg gelegen is, dat het Agentschap voor Wegen en Verkeer —district Hasselt een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend, dat hun voorwaarden strikt dienen gevolgd te worden, is het gevraagd aanvaardbaar. Dit zal in de voorwaarden worden opgenomen.*

*Aangezien het ontwerp dient te voldoen aan de wetgeving inzake toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek (Vlaamse Stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid van 5 juni 2009) en latere wijziging van 18 februari 2011, het toegankelijkheidsbureau in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht, dat de plannen werden aangepast naar aanleiding van dit advies en afgestempeld door de vzw Toegankelijkheidsbureau; dat ze vervolgens op 12/09/2014 een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend, is het gevraagde aanvaardbaar.*

*De verschijningsvorm van de nieuwbouw is opgebouwd uit wit-grijze prefab gevelelementen met een reliëf waarin volgens een ritme gevelopeningen zijn voorzien met beglazing in geanodiseerd aluminium (wit-grijze kleur). Daardoor ontstaat er een vrij transparant gebouw dat de dialoog aangaat met de omgeving.*

*Aangezien het ontwerp is voorzien in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen, dat het geplande volume passend is in de ruimtelijke context en voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, dat de bijgevoegde motivatienota opgesteld door de ontwerper kan worden bijgetreden, is het gevraagde aanvaardbaar.*

*...*

Mevrouw Astrid Clabots tekent tegen deze beslissing op 19 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen maar stelt dat de stedenbouwkundige vergunning “voorlopig niet verleend (kan) worden” totdat “het plan wordt aangepast aan de punten nr. 3 en nr. 26 van het brandweeradvies”.

De verwerende partij beslist op 25 februari 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Overwegende dat het ontworpen bouwvolume te toetsen is aan artikel 4 van het geldend BPA; dat artikel 4.1 ‘Bestemming’ bepaalt dat deze zone ‘mits een goede ruimtelijke planning voorbehouden is voor dienstverlening zoals administratie, socio-culturele diensten, gelijkaardige openbare of private diensten, semi-openbare instellingen met KMO- of handelskarakter, bijhorende opslag- en stapelplaatsen en parkeerruimten. Wonen kan eveneens toegelaten worden daar waar men grenst aan de Gouverneur Roppesingel. Conciërgewoningen kunnen altijd voorzien worden;*

*Overwegende dat in voorliggende aanvraag de specifieke diensten die zich daar zullen vestigen nog niet gekend zijn; dat het de bedoeling van de aanvrager is om de units casco te verkopen; dat de units alleszins aangewend moeten worden in functie van dienstverlening zoals omschreven in kwestieus bestemmingsvoorschrift van het BPA;*

*Overwegende dat de door de beroeper geformuleerde bezwaren omtrent de*

handelsfunctie en het wonen niet bijgetreden worden; dat de voorschriften onder meer bepalen dat semi-openbare instellingen met KMO- of handelskarakter toegelaten zijn; dat tevens de voorschriften bepalen dat wonen toegelaten is daar waar men grenst aan de Gouverneur Roppesingel; dat deze bepaling betrekking heeft op de 'bouwzones' dienstverlenende bedrijven grenzend aan de Gouverneur Roppesingel; dat dit het geval is voor de bouwzone op voorliggend perceel;  
dat de bewering van de bezwaarindiener dat het wonen enkel moet georiënteerd zijn naar de Gouverneur Roppesingel niet gevolgd kan worden omdat dit niet zo bepaald is in de voorschriften;

- Artikel 4.2 'Inplanting':

Overwegende dat op het bouwplan de contouren van de bouwzone (volgens bestemmingsplan) in stippellijn weergegeven zijn; dat het ontworpen bouwvolume ingeplant wordt binnen de toegelaten bouwzone;

- Artikel 4.3 'Bouwhoogte' en 4.6 'Dakvorm':

Overwegende dat het bestemmingsplan voor het kwestieuze perceel een gabarit bepaalt van 3H oftewel 3 bouwlagen en een hellend dak; dat de voorschriften verder bepalen dat voor een gebouw met 3 lagen de hoogte tussen wegpeil en dakrand/kroonlijst +/- 9 meter bedraagt; dat onder artikel 4.6 enkel bepaald wordt dat de toegelaten dakvorm een hellend karakter met mogelijk gedeeltelijk horizontaal vlak moet hebben; dat een maximale dakhelling niet opgenomen is in de voorschriften; dat voorliggend ontwerp eraan voldoet;

dat het ontwerp voorziet in 1 bouwlaag en een dakvorm met hellend karakter en met gedeeltelijk horizontaal vlak; dat de hoogte tussen wegpeil en kroonlijst circa 4.75 meter is;

dat het hellend dak een helling heeft van 67°;

dat een dergelijke helling aanvaard kan worden omwille van het architectonische concept; dat het ontwerp de klemtoon legt op een sobere architectuur (zie ook verantwoording art. 4.7 'materialen');

dat de totale hoogte van het gebouw zich integreert binnen de bebouwingstypologie langs de Gouverneur Roppesingel;

dat langs de Grote Ring een grootschaligere bebouwing aanwezig is;

dat deze bebouwing overwegend bestaat uit 3 bouwlagen onder een hellend dak; dat de totale hoogte van de gebouwen zich situeren tussen 13 en 16 meter;

dat voorliggend ontwerp met een dakrandhoogte van circa 16 meter hierop aansluit;

dat het bouwvolume op het hoekperceel aan de overzijde van de Kroonwinningstraat een totale hoogte heeft van 3 bouwlagen en 1 verdieping in het dakvolume; dat in voorliggende aanvraag het gehele gebouw bestaat uit 1 bouwlaag en 3 verdiepingen binnen het dakvolume;

- Artikel 4.5 'Maximum bebouwing' bepaalt: 'de bebouwing is zodanig dat de V/T waarde max. 1 bedraagt.

Overwegende dat in het BPA nr. 16 lligt de berekeningswijze en het begrip van V/T waarde niet gedefinieerd is; dat het begrip V/T de na te streven verhouding tussen vloeroppervlakte (V) en terreinoppervlakte (T) is;

dat in de wetgeving ruimtelijke ordening het begrip brutovloeroppervlakte gedefinieerd wordt in het besluit inzake de dossiersamenstelling (mobiliteitsstudie):

'12° brutovloeroppervlakte : de som van de vloeroppervlakte voor alle bouwlagen, niet inbegrip van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, uitgezonderd de vloeroppervlakte die uitsluitend wordt bestemd voor parkeerplaatsen

Overwegende dat aan de hand van voorgaande definitie de bruto vloeroppervlakte te berekenen is met inbegrip van de buitengevels en zonder de terrassen;  
dat bij de aanvraag een gedetailleerde berekening gevoegd is; dat de vloeroppervlakte berekend is volgens vermeld principe; dat de berekening bij te treden is;  
dat voor het ontwerp de bruto vloeroppervlakte bedraagt:

- gelijkvloers: 1738,04 m<sup>2</sup>
- eerste verdieping binnen dakvolume: 1942,94 m<sup>2</sup>
- tweede verdieping binnen dakvolume: 1721,08 m<sup>2</sup>
- derde verdieping binnen dakvolume: 1148,96 m<sup>2</sup>

dat het totaal bruto vloeroppervlakte van het ontworpen gebouw bedraagt:  $V = 6551,02$  m<sup>2</sup>. Dat de totale terreinoppervlakte bedraagt:  $T = 6724,00$  m<sup>2</sup>  
dat in voorliggend ontwerp de  $V/T$ -index = 0,974 bedraagt;

– Artikel 4.7 'Materialen':

Overwegende dat het ontwerp voorziet in een sobere en functionele architectuur; dat de klassieke opbouw van basis-en dakvolume geabstraheerd wordt; dat het doortrekken van de horizontale laagstructuur en de afwerkingsmaterialen in het dakvolume de eenvoud van het bouwvolume beklemtoont;  
dat deze abstractie een eenvormig gebouw creëert.

– Artikel 4.8 'verkeerstechnisch' verhardingen-beplantingen':

Overwegende dat voorliggend ontwerp in een inrit langs de ventweg van de Gouverneur Roppesingel en een uitrit via de Kroonwinningstraat voorziet;  
dat deze splitsing voornamelijk genomen is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;  
dat de vlotte verkeersafwikkeling op de Grote Ring niet aangetast wordt daar de Kroonwinningstraat op de ring aansluit met een lichtengeregeld kruispunt; dat een uitrit op de ventweg namelijk kerend verkeer zou creëren en de verkeersveiligheid in het gedrang brengen;  
dat de inrichting van de Kroonwinningstraat gericht is op verkeersveiligheid en leefbaarheid;  
dat de straat voorzien is van wegversmallingen en van verkeerspaaltjes langs het fietsvoetpad; dat langs de weg ook parkeerstroken met boomaanplantingen aanwezig zijn;  
dat deze maatregelen een snelle doorgang van het autoverkeer afremmen; dat het oneigenlijke gebruik in principe zou moeten afnemen;

Overwegende dat de bezwaren van de beroeper niet bijgetreden worden;  
dat het ontwerp voldoet aan de bepalingen van het geldend BPA en zich tussen de bebouwing langs de Grote Ring integreert;  
dat het ontwerp geen groter dan te verwachten hinder zal veroorzaken; dat het bouwvolume op voldoende afstand van de perceelsgrenzen wordt ingeplant; dat het grondplan van het bouwvolume zelfs kleiner is dan de contouren van de bouwzone (BPA); dat het bouwvolume ingeplant wordt op min. 20 meter i.p.v. min. 5 meter van het aanpalend perceel nr. 324r en op min. 75 meter van de huiskavel van de beroeper;

Overwegende dat in het brandweeraadvies enkele opmerkingen zijn geformuleerd die een beperkte planaanpassing inhouden; dat de aanvrager M194 bvba in een schrijven van 22/01/2015 is meegedeeld dat een vergunning in overweging kan genomen worden indien de plannen worden aangepast aan punt nr.3 en nr.26 van het brandweeraadvies;  
dat de aanvrager na overleg met de brandweer volgende aanpassingen heeft bijgebracht:

- de rijweg en aangrenzende parkeerstrook vlak achter het gebouw worden gespiegeld zodat de afstand van de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel gelegen is tussen

4 meter en 10 meter (zie tekening BA-03 plan Addendum);

- de technische ruimte in de ondergrondse parkeergarage is voorzien van een tweede vluchtweg, zonder door het lokaal 'huisvuil' te leiden;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing slechts mogelijk is wanneer 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, of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

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

dat uit voorgaande overwegingen blijkt dat aan artikel 4.3.1 §1 wordt voldaan;

Overwegende dat de aanvrager in een schrijven van 04/02/2015 het volgende meedeelt: Ondergetekenden Peter Nysten en Egide Noé, beiden zaakvoerders van M194 CVBA (ondnr. 0835.811.485) en Fintech Real Estate 2 CVBA (ondnr. 0839.809.469) vragen hiermee om volgende wijzigingen door te voeren:

- Overdracht van het project (ligging: Gouverneur Roppesingel — hoek Kroonwinningstraat en met kadastrale omschrijving 08-D-321-W-0) aan de vennootschap Fintech Real Estate 2 CVBA met maatschappelijke zetel gelegen Trekschurenstraat 118 te 3500 Hasselt.
- Alle briefwisseling betreffende M194 CVBA, als Fintech Real Estate 2 CVBA dient vanaf heden verzonden te worden naar de Trekschurenstraat 118 te 3500 Hasselt.'
- Overwegende dat het beroep van mevrouw Astrid Clabots niet kan worden ingewilligd;
- dat een stedenbouwkundige vergunning aan Fintech Real Estate 2 CVBA kan worden verleend onder volgende voorwaarden:
- Het advies van de brandweer van 25/09/2014 (kenmerk 2014-0250-001) dient STRIKT gevolgd te worden.
- Bij elke stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw en/of renovatie dient de brandbeveiliging te voldoen aan het decreet dd. 08/05/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Dit decreet voorziet de verplichte plaatsing van een rookmelder in de Woning.
- Het advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer - district Hasselt (dd 01/09/2014 met als ref. 712/B/BAV/2014/2320) dient STRIKT gevolgd te worden;
- Inritten voor garages of parkeerterreinen ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein moeten beperkt worden tot maximaal 3 meter breedte, de rest van het terrein dient onoverrijdbaar afgesloten te worden. Het manoeuvreren van het parkeren dient op eigen terrein opgevangen te worden. Parkeerplaatsen mogen dus niet rechtstreeks vanaf de openbare weg oprijdbaar zijn.
- Het advies van de vzw Toegankelijkheidsbureau d.d. 12/09/2014 dient STRIKT gevolgd te worden. Het advies van de VMM d.d. 03/09/2014 dient STRIKT gevolgd te worden.
- Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.



- Belangrijk ongeacht de bepalingen van art. 4.7.19 §3 kan men, bij nieuw- en/of heropbouw, de werken pas aanvatten nadat de bouwlijn is uitgezet door de landmeter van de Stad Hasselt.
- Vooraleer de bouwlijn kan gegeven worden moet het perceel voldoende geruimd zijn van struiken en bomen én moet het perceel volledig afgebakend zijn door zichtbare wettelijke grensstenen. Vragen? Contacteer de landmeter - expert van de stad op 011/23.99.17.
- Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn, of indien de voortuinstrook beperkt is, moet de dorpelhoogte.
- afgestemd worden op de hoogte van het openbaar domein. Deze hoogte wordt in samenspraak met de landmeter van de stad bepaald.
- De op het inplantingsplan aangeduide groeninkleding wordt uitgevoerd in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de werken; dat de bouwheer voorafgaand aan deze uitvoering contact dient op te nemen met de dienst groen van de stad Hasselt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

#### V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING - SCHENDING VAN ARTIKEL 4.8.11, §1, IN FINE VCRO

##### Standpunt van de partijen

1.

Na de vaststelling in de beschikking van de Voorzitter van de Raad van 17 juni 2015 dat de verzoekende partijen de vergunningsbeslissing van 9 oktober 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt niet hebben bestreden bij de verwerende partij, stellen de verzoekende partijen in hun verantwoordingsnota dat het niet-instellen van een georganiseerd administratief beroep hen “niet verwijtbaar” is. Zij zetten uiteen:

“ ...

2.1. In casu werd de stedenbouwkundige vergunning dd. 09.10.14, verleend door het College, immers **niet regelmatig bekend gemaakt**.

Weliswaar gelden de voorschriften bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging in casu niet, en nam de Vlaamse regering nog geen besluit om de aanplakking zoals in casu te regelen, toch dient de **aanplakking in elk geval vanaf de openbare weg zichtbaar en leesbaar te zijn**. (...).

De bedoeling van de regelgever in de voorwaarde van aanplakking is dat een vergunning leesbaar is vanop de openbare weg, zonder dat de geïnteresseerden of de belanghebbende derden zich (al dan niet wederrechtelijk) moeten begeven in of op het private eigendom van de vergunningaanvrager.

Verzoekers lieten door gerechtsdeurwaarder Bart HEINES vaststellen (stuk A) dat het aanplakbord met de huidige vergunning verleend door de deputatie op 10,50 meter van de rand van de openbare weg (rand van het fietspad) staat (dus niet op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg, maar veel verder weg in

het private perceel) waardoor de **aanplakking onmogelijk leesbaar is vanaf de openbare weg.**

Geen menselijk oog kan een vergunning vanop 10,50 m afstand ontdekken, laat staan lezen.

De deurwaarder stelt bovendien vast dat het terrein moeilijk toegankelijk is: oneffenheden, opgedroogde plassen en begroeiing.

Kwestieus perceel betreft immers een zeer vochtig stuk grond (zie ook de voorschriften m.b.t. bronbemaling in de bestreden vergunning). In de periode van de aanplakking en normale bezwaartermijn, nl. de herfstperiode oktober – november, is het terrein quasi enkel met laarzen toegankelijk (zie foto's stuk B).

Verzoekers lieten door de gerechtsdeurwaarder tevens vaststellen (stuk A) dat de huidige vergunning verleend door de deputatie, aldus niet leesbaar vanop de openbare weg werd uitgehangen. Voor de vergunning verleend door het College kan dit vanzelfsprekend als dusdanig niet meer vastgesteld worden vermits deze vernietigd en vervangen werd door de beslissing van de deputatie. Weliswaar bestaan geen aanduidingen dat die eerdere vergunning van het College door Fintech Real Estate 2 een ander bord met andere inplanting zou uitgehangen zijn. Het is aannemelijk dat voor de beide aanplakkingen, het ingeplante bord aan de binnenzijde van het private perceel werd gebruikt. Er is geen bewijs van andere, wel regelmatige uithanging.

Integendeel, in het administratief dossier dat thans in kopij bij de Bestendige Deputatie in te zien is, bevindt zich geen attest van regelmatige aanplakking van de eerste vergunning doch enkel een verklaring op eer door de heer Peter Nysten (CVBA M194 thans CVBA Fintech Real Estate 2) dat hij op 24.10.14 overgegaan is tot aanplakking. Deze eenzijdige verklaring kan uiteraard geen afbreuk aan de materiële vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder, zeker niet nu uit geen enkel dossierstuk blijkt dat de stad Hasselt of de Bestendige Deputatie de facto de aanplakking heeft gecontroleerd.

Meer nog : de heer Nysten verklaart zelf dat de aanplakking enkel aan de zijde van de Kroonwinningstraat gebeurde en in antwoord op de vraag naar de exacte locatie wordt enkel vermeld "op het terrein" (en dus niet langs de openbare weg, of op de grens of dergelijke).

De heer Nysten bracht daarenboven wel één foto bij, doch enkel een close up zodat de Stad, de Bestendige Deputatie, Uw Raad en ondergetekende verzoekers niet kunnen ontdekken, louter voortgaande op die close-up foto, dat het bord op méér dan 10 meter van de openbare weg staat en dus de facto onleesbaar is vanop het begaanbaar gedeelte van het openbaar domein, renend aan de rand van het private perceel.

Wel is duidelijk te zien dat dit hetzelfde bord betreft als dat door de gerechtsdeurwaarder vastgesteld werd. Bovendien toont deze foto ook duidelijk dat er voorafgaandelijk aan de aanplakking van deze vergunning verleend door het college, ook al een aanplakking gebeurde, op datzelfde bord, gezien de restanten van die voorgaande aanplakking nog duidelijk zichtbaar waren (er is dus een redelijk en aannemelijk vermoeden dat de restanten de eerder aangevraagde vergunning voor CVBA M194 betrof en dat Fintech Real Estate 2 dit aanplakbord via de initiële en actuele inplanting gebruikte voor (onregelmatige) bekendmakingen.

Alleszins levert het PV van de gerechtsdeurwaarder een genoegzaam materieel aannemelijk bewijs, minstens vermoeden, dat de aanplakking **niet** regelmatig gebeurde en dat het daardoor verzoekers niet verwijtbaar is geen georganiseerd administratief beroep te hebben ingesteld bij de deputatie.

Uit art. 4.7.21 § 1 en § 3 VCRO volgt dat dan de oorspronkelijke beroepstermijn verzoekers niet eens kan worden tegengeworpen.

Volledigheidshalve :

2.2. In casu werd **evenmin een openbaar onderzoek uitgevoerd, wat volgens verzoekers nochtans vereist is, gezien er afwijkingen van het BPA gevraagd worden**. Verzoekers verwijzen hiervoor naar het middel, uitgewerkt in hun verzoekschrift, inzonderheid p. 4 en 5.

#### 2.2.1

Huidige verantwoordingsnota dient beperkt te zijn tot de mogelijke klaarblijkelijke onontvankelijkheid maar het spreekt voor zich dat het niet voeren van een voorafgaand openbaar onderzoek niet alleen zijn invloed heeft op de grond van de zaak maar ook op de ontvankelijkheid van huidig verzoek, inzonderheid op de verwijtbaarheid.

**Indien er immers een openbaar onderzoek was gevoerd geweest**, was er niet alleen een grotere aanplakking in andere kleur vereist, doch dienden ook verscheidene personen, ondermeer de buurman van verzoekers, aangeschreven te worden via aangetekend schrijven, waardoor **verzoekers vanzelfsprekend een effectieve grotere kans hadden om tijdig beroep in te stellen bij de deputatie** (in de veronderstelling dat er een duidelijkere, regelmatige aanplakking was).

...

3.1. Zelfs indien de aanplakking van de vergunning dd. 09.10.14 regelmatig gebeurde en er geen openbaar onderzoek zou vereist zijn, quod non, kan er geen sprake zijn van verwijtbaarheid in hoofde van verzoekers.

#### 3.1.1.

Voor zo ver de aanplakking regelmatig zou zijn, was zij alleszins bijzonder slecht zichtbaar en zijn er aanduidingen dat CVBA Fintech Real Estate 2 (oorspronkelijk CVBA M194) deze **aanplakking opzettelijk zo onopvallend mogelijk gehouden heeft**.

Zo werd het **groot reclamepaneel met vlaggen** dat thans langs de Gouverneur Roppesingel staat (zie stuk A (en stuk 12 van verzoekschrift)) bewust **pas geplaatst nadat het college een vergunning had toegekend**, alleszins ruim na de 30 dagen van aanplakking.

Vanzelfsprekend kunnen verzoekers moeilijk bewijzen wanneer het reclamepaneel geplaatst werd doch Fintech Real Estate 2, doch kan de Raad desbetreffend het bijbrengen van concrete inlichtingen bevelen, wat tevens impliceert dat huidige procedure niet vereenvoudigd kan afgehandeld worden doch dient verder gezet te worden.

#### 3.1.2.

De aanvankelijke **aanplakking gebeurde bovendien enkel langs de Kroonwinningstraat**, niettegenstaande het betrokken perceel op een hoek ligt en derhalve grenst enerzijds aan de Kroonwinningstraat en anderzijds aan de Grote Ring, aldaar genoemd Gouverneur Roppesingel (zie PV gerechtsdeurwaarder stuk A en

verklaring op eer door de heer Nysten).

De aanplakking gebeurt ook **vlak bij een druk kruispunt** (zijnde één van de argumenten van verzoekers ten gronde) waardoor bestuurders en voetgangers vanzelfsprekend eerder op de weg en de verkeerssituatie dienen te letten.

**Op die hoek staan ook vaak andere grote reclame affiches** (zie foto stuk C en foto's 3 en 4 in het administratief dossier bijgebracht door CVBA Fintech Real Estate 2 zelf).

Specifiek voor verzoekers staat het **aanplakbord** niet een paar meter verder in de straat, wel **meer dan 600 meter verder** (zie plan bij BPA: verzoekers hebben perceel 327y, kwestieus perceel betreft 321 w6). In vogelvlucht ligt het betrokken perceel immers slechts 50 meter verder, waardoor verzoekers dus belang hebben om deze procedure te voeren (wat ook erkend wordt in de beslissing van de Raad p. 1, 4e alinea, "de voor hen nadelige vergunningsbeslissing") maar om daar te geraken, moeten verzoekers heel de Winterstraat uit rijden om vervolgens rechts af te slaan en dan nog heel de Kroonwinningstraat uit te rijden. Zoals reeds gesteld in het verzoekschrift komen verzoekers daar dan ook enkel voorbij indien zij de auto gebruiken wat zij niet zo vaak doen gezien zij beiden in HASSELT werkzaam zijn en zo veel mogelijk de fiets gebruiken.

### 3.1.3.

Het gegeven dat mevrouw Clabots als enige binnen de 30 dagen na de aanplakking beroep instelde, toont geenszins aan dat de aanplakking voor haar wel duidelijk zichtbaar was of dat het verzoekers kan verweten worden deze niet binnen de 30 dagen gezien te hebben.

**Mevrouw Clabots is/was immers zelf aandeelhoudster van Fintech Real Estate 2 (voorheen M194).** Dit blijkt duidelijk uit de dagvaarding voor de burgerlijke rechtbank die Fintech Real Estate 2 opzichts verzoekers instelde (stuk D).

Het moge duidelijk zijn dat een (voormalig) aandeelhoudster **sowieso op de hoogte was van de bouwplannen en de rechtsgevolgen van ingestelde procedure van haar vennootschap.**

Overigens kan uit het niet aantekenen door mevrouw Clabots van beroep bij de Raad geen inhoudelijke berusting in de vergunning afgeleid worden. Zij wenste omwille van interne onenigheden immers uit de vennootschap te stappen waarbij Fintech Real Estate 2 (of een andere aandeelhouder) haar aandelen wou terugkopen doch enkel op voorwaarde dat zij dan verdere procedures liet vallen...

**Verzoekers hebben alleszins geen aangetekende noch gewone brief ontvangen, evenmin werd er een informatiebrochure of -campagne gevoerd,** wat voor een dergelijk groot project toch eerder aangewezen lijkt en in welk geval men misschien wel van verwijtbaarheid zou kunnen spreken.

### 4.

De decreetgever heeft in art. 4.8.11 §1 VCRO een vermoeden juris tantum van verzaking aan de procedure voor Uw Raad voorzien, doch de bewijslevering van de verwijtbaarheid van het niet aanwenden van het georganiseerd beroep, is niet (enkel) aan de verzoeker opgedragen.

Art. 4.8.11 VCRO spreekt van **“aan wie kan verweten worden”** : het is de Raad die souverain ook na overweging van alle bijgebrachte elementen en vermoedens de verwijtbaarheid zal toetsen.

Daarbij dient ingeschat te worden dat de decreetgever bewust **niet het woord "overmacht"** gebruikte , hetgeen een actieve bewijslevering van daadwerkelijke fout in hoofde van verzoekers had meegebracht – quod non in casu-..

De notie verwijtbaarheid dient als norm redelijk en niet strikt te worden ingevuld.

Dit impliceert dat **indien er twijfel mogelijk is over de verwijtbaarheid, deze twijfel in het voordeel van verzoekers strekt** gezien het dan niet bewezen is dat het niet instellen van beroep bij de deputatie verwijtbaar is. Anders oordelen zou een negatieve bewijslast van verzoekers vragen, hetgeen niet door de decreetgever werd gevraagd.

5.

Overigens is het eigenaardig dat men m.b.t. de ontvankelijkheid verzoekers verwijt geen beroep bij de deputatie te hebben aangetekend tegen de vergunningsbeslissing dd. 09.10.14 terwijl thans deze vergunning reeds vernietigd is, en dus niet meer bestaat, gezien de deputatie reeds een wijzigende beslissing nam.

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Het staat vast dat de verzoekende partijen nagelaten hebben een administratief beroep te hebben ingediend bij ons college tegen de vergunningsbeslissing van 9 oktober 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt, terwijl de stukken uit het dossier aangeven dat deze beslissing wel degelijk werd bekendgemaakt op de decretaal voorgeschreven wijze.

Artikel 4.7.19, §2 VCRO bepaalt dat een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen wordt aangeplakt "op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft" en dat de aanvrager de gemeente onmiddellijk op de hoogte brengt van de startdatum van de aanplakking.

In casu werd de vergunningsbeslissing aangeplakt op 24 oktober 2014 zoals blijkt uit de verklaring op eer van de vergunningsaanvrager via een paneel op het terrein (zie stuk nr. 5.14).

Hiermee is op afdoende wijze komen vast staan dat de aanplakking heeft plaats gevonden "op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft".

Ons college gaat er hierbij van uit dat de aanplakking voldoende zichtbaar en leesbaar is gebeurd voor mogelijke belanghebbenden, aangezien mevrouw Astrid Clabots, eigenaar van het perceel kadastraal gekend onder nr. 331a2 dat gelegen is tegenover dat van de huidige verzoekende partijen, blijkbaar wel degelijk in staat was, na kennisname van het bericht van de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, hiertegen een administratief beroep in te stellen bij ons college.

*De huidige verzoekende partijen hebben verzaakt aan hun recht om uw Raad te adiëren, aangezien hen kan verweten worden geen administratief beroep te hebben ingediend bij ons college, terwijl de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt wel degelijk op wettige en afdoende wijze werd aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.*

*...”*

3.

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

**Vooreerst** *wat de kwestie van de aanplakking op een zichtbare en leesbare wijze betreft. In hun verantwoordingsnota stellen de consorten Geurts dat de stedenbouwkundige vergunning van tussenkomende partij werd aangeplakt op een zichtbare, doch niet-leesbare wijze en dit enkel in de Kroonwinningsstraat. Hiervoor verwijzen de consorten Geurts naar een PV van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Heines die op 27 juni 2015 ter plaatse een zogenaamde 'vaststelling' heeft gedaan van het 'plakkaat' — dat zich op het moment van vaststelling op 10, 5 m van de rand van het fietspad bevond — en waarop de vergunning naar zeggen van de consorten Geurts de vergunning van tussenkomende partij moet hebben gehangen.*

*Tussenkomende partij betwist evenwel formeel dat de stedenbouwkundige vergunning waarover zij op grond van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen beschikte, werd uitgehangen op de wijze zoals voorgesteld door de consorten Geurts (namelijk op een wijze dat de stedenbouwkundige vergunning zichtbaar, doch niet leesbaar zou zijn geweest). Vooreerst wenst tussenkomende partij hierover op te merken dat de stedenbouwkundige vergunning aan de Kroonwinningsstraat - hoewel hiertoe in navolging van artikel 4.7.23 §4 VCRO geen enkele noodzaak is - weldegelijk bij de grenslijn van het openbaar domein werd uitgehangen. De aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning gebeurde gedurende de wettelijk bepaalde periode en dit vanaf 24 oktober 2014 (zie hiervoor het attest van aanplakking zoals afgeleverd door de stad Hasselt evenals de verklaring op eer van de heer Peter Nysten). De consorten Geurts verliezen evenwel uit het oog dat de grenslijn van het openbaar domein van het eigendom van tussenkomende partij, niet de rand van de fietsweg is, maar immers een viertal meter verder naar het midden van het perceel ligt. Ter zake kan hiervoor verwezen worden naar het onderstaande opmetingsplan evenals naar het kadasterplan, waarin duidelijk de inname merkbaar is:*

*...*

*De ruimte die zich bevindt tussen het eigendom van tussenkomende partij en de rand van het verharde gedeelte (rand van het fietspad), wordt in realiteit gebruikt als parkeergelegenheid voor de wagens van werknemers van bedrijven in de onmiddellijke omgeving. Ter zake kan hiervoor bij wijze van voorbeeld verwezen worden naar de onderstaande foto evenals naar de foto's zoals deze gevoegd zijn bij het PV van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Heines waarop zeer duidelijk de bandensporen zichtbaar zijn van de wagens en vrachtwagens die op het terrein parkeren. Het is dan ook duidelijk dat tussenkomende partij langsheen de Kroonwinningsstraat, de stedenbouwkundige vergunning — in tegenstelling tot wat de consorten Geurts aan de Raad tracht te doen geloven — op een zichtbare én leesbare wijze werd uitgehangen. Tussenkomende partij kon er bezwaarlijk toe gehouden zijn — zoals de consorten Geurts die klaarblijkelijk wensten - om de stedenbouwkundige vergunning op het openbaar domein uit te hangen....*

...

Foto's die op heden consulteerbaar zijn op Google Streetview maken duidelijk dat situatie door de consorten Geurts — op een laakbare wijze — totaal verkeerd worden voorgesteld en aldus regelrecht ingaan tegen de stukken zoals deze zelfs op openbare websites raadpleegbaar zijn. De consorten Geurts trachten te doen voorstellen dat het 'plakkaat' waarop de vergunning werd uitgehangen, zich op een 'quasi ondoordringbare plaats' — naar zeggen van de verantwoordingsnota van de consorten Geurts een moeilijk toegankelijk terrein met oneffenheden, opgedroogde plannen en begroeiing (zie bladzijde 2 medio) - zou hebben bevonden waarbij 'de geschetste onoverwinbare moeilijkheden' het onmogelijk zouden hebben gemaakt de tekst zoals deze leesbaar was op het plakkaat van aanplakking, te consulteren. Dit is evenwel geenszins het geval. Ter zake kan worden verwezen naar onderstaande foto's die afkomstig zijn van een beeldopname van Google Streetview in de maand juli 2014 en het bewuste 'plakkaat' tonen waarop achteraf de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning werd aangebracht. In tegenstelling tot wat de consorten Geurts willen doen laten geloven, was de aanplakking vanop het openbaar domein zichtbaar én was deze aanplakking alleszins leesbaar aangebracht. De aanwezige fietser op de afbeelding — die zich zelfs een 5-tal meter verwijderd bevindt van de grens van het openbaar domein — geeft een duidelijk beeld van de zichtbaarheid én van de eenvoudige mogelijkheid tot raadpleegbaarheid van de aanplakking weer.

...

Fig. 12. Beeld van Google Streetview zoals op heden consulteerbaar en volgens de gegevens van Google gemaakt in de maand juli 2014. Op het beeld kan de aanwezigheid van een fietser worden vastgesteld en op de achtergrond het bewuste 'plakkaat van aanplakking' waarop de stedenbouwkundige vergunning werd aangebracht na aflevering door het College van Burgemeester en Schepenen. Het beeld geeft een goed zicht op de werkelijke situatie weer —immers volgens de beweringen zoals deze te lezen vallen in het inleidend verzoekschrift verplaatsen de consorten Geurts zich quasi steeds met de fiets - en weerlegt hiermee het beeld dat door de consorten Geurts wordt geschetst, namelijk dat de aanplakking niet zichtbaar zou geweest zijn en de aanwezigheid van modder, plassen, oneffenheden, etc het raadplegen alleszins onmogelijk zijn geweest. Let wel dat de fietser zich in deze op meer dan 5 meter van de grens met het openbaar domein bevindt en de aanplakking vanop de grens van het openbaar domein aldus zeer duidelijk zichtbaar en ook leesbaar werd uitgehangen.

Tweedens dient in deze te worden opgemerkt dat de consorten Geurts zichzelf in de onderhavige procedure tegenspreken. In de verantwoordingsnota zoals deze werd ingediend, stellen de consorten Geurts dat de aanplakking enkel zou zijn geschied langsheen de Kroonwinningsstraat (zie medio bladzijde 4). In hun inleidend verzoekschrift stellen de consorten Geurts evenwel letterlijk: "Verzoekers zouden normalerwijze ook beroep aangetekend hebben maar zij hadden de aanplakking van de vergunning, die aan de voorzijde van het complex geschiedde, niet tijdig bemerkt. Zij rijden immers zelden langs de ring weg vermits zij zo veel mogelijk de fiets gebruiken." (eigen onderlijning). Met andere woorden is het duidelijk dat de consorten Geurts bij het inleiden van het verzoekschrift, de zaak trachten voor te stellen alsof er enkel een aanplakking is gebeurd langsheen de Gouverneur Roppesingel.....om dan weer op het ogenblik dat zij hun verantwoordingsnota indienen, te stellen dat er zich geen aanplakking langsheen de Gouverneur Roppesingel heeft voorgedaan maar er enkel een aanplakking aanwezig was langsheen de Kroonwinningsstraat dewelke evenwel — volgens de consorten Geurts — wel zichtbaar maar niet leesbaar zou zijn geweest (waarbij terloops nog kan worden opgemerkt dat zelfs wanneer de vergunning niet leesbaar zou zijn geweest — quod non in casu — de consorten Geurts steeds de

mogelijkheid hadden om bij de stedenbouwkundige diensten van de stad Hasselt / de Deputatie van de provincie Limburg, op grond van de openbaarheid van bestuur, een kopie op te vragen van de afgeleverde vergunning op het perceel van tussenkomende partij nu het duidelijk is — en dit wordt ook door de consorten Geurts niet ontkend — dat zij op de hoogte waren van de afgeleverde vergunning aangezien deze volgens hen wel 'zichtbaar' was uitgehangen, maar niet leesbaar zou zijn geweest gelet op de afstand van het fietspad....). Tussenkomende partij wenst in deze dan ook formeel te bevestigen dat zij — zoals de consorten Geurts terecht in hun inleidend verzoekschrift hebben opgemerkt — zowel een aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning heeft aangebracht langsheen de Gouverneur Roppesingel als langsheen de Kroonwinningsstraat en zich hiermee in overeenstemming met artikel 4.7.23 § 4 VCRO heeft gedragen.

Derdens gaan de consorten Geurts in deze voorbij aan de juiste draagwijdte van de decretale bepaling aangaande de bekendmaking van een afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Immers artikel 4.7.23 § 4 VCRO dat de bekendmaking dienaangaande regelt, stelt als volgt: "Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af. "

De decreetgever is aangaande de bekendmaking van afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen in bijzondere mate formeel en stelt louter dat de aanplakking dient te gebeuren op de plaats waar de vergunningsaanvraag betrekking heeft. In tegenstelling tot wat bijvoorbeeld het geval is aangaande het openbaar onderzoek, heeft de decreetgever, noch de Vlaamse Regering enige nadere aanduiding gegeven over de wijze waarop deze bekendmaking dient te geschieden (zie bijvoorbeeld in tegenstelling tot het Besluit van de Vlaamse Regering dd 5 mei 2000 aangaande de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning). Een begunstigde van een vergunning kan — gelet op de beperkende interpretatie van artikel 4.7.23 § 4 VCRO — geenszins gehouden zijn tot 'meer' dan wat het decreet aangaande de wijze van bekendmaking voorschrijft. Dit werd immers in het verleden reeds meermaals bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (zie bijvoorbeeld de arresten S/2012/0116 dd 30 mei 2012; A/2012/0379 dd 26 september 2012; A/2013/0169 dd 23 april 2013; A/2011/0143 dd 12 oktober 2011). In zoverre kan de Raad voor Vergunningsbetwistingen dan ook slechts toetsen of de begunstigde van de vergunning daadwerkelijk gehandeld heeft zoals artikel 4.7.23 § 4 VCRO (wat in casu zoals reeds uitgebreid aangetoond met de verklaring op eer evenals met het attest van aanplakking, weldegelijk het geval is).

De interpretatie waarbij 'in redelijkheid' (zie hiervoor bijvoorbeeld A/2012/0379 dd 26 september 2012) dient aangenomen te worden dat de aanplakking van de bekendmaking van een afgeleverde stedenbouwkundige vergunning 'vanaf de openbare weg zichtbaar en leesbaar' dient te zijn lees: het vanop de openbare weg zichtbaar moet



*zijn dat een vergunning werd afgeleverd en het bericht van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning op een leesbare wijze dient te zijn aangebracht), komt louter en alleen voort uit de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dienaangaande. Enige verplicht daaromtrent wordt evenwel niet voorgeschreven in de VCRO.*

*Los van het feit dat ook bij wijze van rechtspraak geen voorwaarden aan de wet of het decreet kunnen worden toegevoegd, dient in deze te worden vastgesteld dat de uitlegging die de consorten Geurts in deze aan de begrippen 'zichtbaar vanaf de openbare weg en leesbaar' trachten te geven, geenszins strookt met de geest van de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de rechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld RvSt., 29 maart 2001, nr. 94.452, Keymis waarbij de Raad van State uitdrukkelijk stelt dat verklaringen van een verzoekende partij, gedaan aangaande de afstand van het uithangen van de afgeleverde vergunning ten aanzien van de openbare weg, geen afbreuk kunnen doen aan de geldigheid van de bekendmaking nu de wetgever hierover niets specifiek heeft bepaald; RvSt., 14 februari 2011, nr. 211.220, Mariën; RvSt., 8 maart 2010, nr. 201.639, NV Sterckhof; RvSt. 8 september 2009, nr. 195.809, Callens; RvSt. 5 februari 2010, nr. 200.548, Vanreyten). De bedoeling van de decreetgever is immers steeds geweest om de derde belanghebbende te informeren over het feit dat een vergunning werd afgeleverd — daarom de verplichting uit de rechtspraak om de bekendmaking zichtbaar te hangen — en hem de mogelijkheid te verlenen om tijdig beroep in te stellen. In alle redelijkheid kunnen de consorten Geurts in deze niet hardmaken dat zij én niet op de hoogte zouden zijn geweest van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning — immers in de verantwoordingsnota betwisten zij niet dat zij op de hoogte waren van de vergunning — én niet in redelijkheid in de mogelijkheid zouden zijn geweest om de bekendmaking te kunnen lezen (in casu gaat het over een open en niet-omheind perceel dat volledig toegankelijk dan wel niet in de mogelijkheid zouden zijn geweest om zich bij de bevoegde diensten te vergewissen over de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning (dit temeer er dient opgemerkt te worden dat de heer Geurts zelf jurist van opleiding is en aldus maar al te goed op de hoogte is van de mogelijkheden dienaangaande op het vlak van de openbaarheid van bestuur....).*

**Vierdens** wenst tussenkomende partij er voor de volledigheid nog op te wijzen dat de consorten Geurts totaal foutief stellen dat mevrouw Clabots — beroepster in de procedure voor de Deputatie — van de afgeleverde vergunning kennis zou hebben gekregen op basis van haar aandeelhouderschap. Hoewel dit in casu geenszins ter zake doet — en de consorten Geurts hun uitlatingen dienaangaande geenszins bewijzen — wenst tussenkomende partij op te merken dat er op het tijdstip van het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning reeds onenigheid bestond met mevrouw Clabots, en zij enkel en alleen werd geïnformeerd over de afgeleverde vergunning door middel van de aanplakking.

**Tot slot en samenvattend** dient in casu te worden vastgesteld dat het overeenkomstig artikel 4.8.11 § 1 VCRO aan de consorten Geurts alleszins verwijtbaar is, geen administratief beroep te hebben ingesteld nu het duidelijk is dat zij op de hoogte waren van het feit dat een stedenbouwkundige vergunning voor het eigendom van tussenkomende partij werd afgeleverd (zoals hoger reeds herhaaldelijk gesteld, ontkennen de consorten Geurts niet dat zij kennis hadden van de afgeleverde vergunning maar trachten zij te argumenteren dat de vergunning niet geldig werd uitgehangen). In navolging van de rechtspraak van de Raad van State en zoals bepaald door artikel 4.7.23 § 4 VCRO, geschiedt het uithangen van een vergunning enkel

*teneinde de derden te informeren over het feit dat een vergunning werd afgeleverd (immers de vergunning zelf dient niet te worden uitgehangen doch enkel een A4 document waarin te kennen wordt gegeven dat een vergunning werd afgeleverd). Een diligente derde — en zeker een juridisch geschoolde derde — wordt geacht, via de geëigende middelen, de nodige inlichtingen over de afgeleverde vergunning te kunnen verzamelen in de mate dat hij deze wenst aan te vechten met een administratief beroep (zie RvSt., 14 februari 2011, nr. 211.220, Mariën). In de mate dat men visueel kennis kan nemen van het uithangen van een afgeleverde vergunning, kan men zich in redelijkheid niet verschuilen achter het argument dat de tekst van het meldingsformulier (A4-formaat zoals afgeleverd door de vergunningsverlenende overheid), niet leesbaar zou geweest zijn vanop het openbaar domein (de hoger aangehaalde rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt dat ook dat de kwestie van de zichtbaarheid en leesbaarheid steeds in redelijkheid dient beoordeeld te worden). Het is in casu duidelijk —gelet op de plaatselijke situatie zoals verduidelijkt aan de hand van de hoger vermelde foto's —dat de consorten Geurts op een volkomen onredelijke wijze het betoog aangaande de (on)leesbaarheid trachten hard te maken.*  
...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het betrokken bouwperceel gelegen is op een hoekperceel van de Gouverneur Roppesingel en de Kroonwinningstraat, en dat de verzoekende partijen wonen op het perceel gelegen aan de Winterstraat, een doodlopende zijstraat van de Kroonwinningstraat.

Het standpunt van de verzoekende partijen, zoals verwoord in de verantwoordingsnota, komt er op neer dat zij geen administratief beroep hebben aangetekend tegen de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg, en dat dit hen ook niet kan verweten worden door een gebrekkige aanplakking van deze beslissing.

2.

Artikel 4.8.11, §1, in fine VCRO bepaalt dat de persoon aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht verzaakt te hebben aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In de parlementaire voorbereidingen wordt bij deze decreetsbepaling onder meer verduidelijkt (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, p. 220, nr. 624*):

“ ...

*De vergunningenprocedure is vanaf de eerste administratieve aanleg tot het jurisdictioneel beroep bij de Raad ontwikkeld als één keten, waarbij geschillen in een zo vroeg mogelijk stadium moeten worden opgelost, via betrokkenheid bij het openbaar onderzoek of via een administratief beroep bij de deputatie (dat open staat voor alle belanghebbenden, in tegenstelling tot de regeling van het Coördinatiedecreet van 1996). Om die reden wordt ook op het niveau van het jurisdictioneel beroep voorzien in specifieke “trechters” (nieuw artikel 133/71, §1, tweede, derde en vierde lid, DRO).*

*De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt*

*aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Het onverschoonbaar niet-instellen van een administratief beroep strijdt immers met het zorgvuldigheidsbeginsel ; de belanghebbende verwerkt daardoor het recht om nog verdere beroepsmogelijkheden uit te putten. Het past hier te verwijzen naar het feit dat een burger ook het recht verbeurt om zich tot de Raad van State te wenden, indien hij de georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheid niet of niet correct uitput. Er dient verduidelijkt dat het vooropgestelde beginsel niet geldt in geval van overmacht ; het is een algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht kan worden gemilderd ; wanneer de verzoeker zich aldus in de onoverkomelijke onmogelijkheid bevond om een administratief beroep in te stellen, kan hij overmacht invoeren om alsnog een ontvankelijk verzoekschrift bij de Raad te kunnen indienen. Het begrip “overmacht” dient ook hier te worden geïnterpreteerd in de gemeenrechtelijke betekenis ; dat betekent dat er sprake moet zijn van een onoverkomelijke gebeurtenis waarop de verzoeker geen vat had en waardoor hij niet tijdig een administratief beroep kon instellen en dat de verzoeker al het mogelijke gedaan heeft om het voorval te vermijden zodanig dat het niet tijdig instellen van het administratief beroep niet mag te wijten zijn aan een fout in zijn hoofd.*  
...

Uit deze toelichting blijkt op het eerste gezicht dat het de bedoeling was van de decreetgever om, behoudens gevallen van overmacht, het niet-instellen van administratief beroep te beschouwen als het verzaken aan het recht zich tot de Raad te wenden.

Het komt aan een verzoekende partij toe om aan te tonen dat zij niet bij machte was om tijdig administratief beroep in te stellen.

3.

Met de tussenkomen partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen verschillende standpunten innemen met betrekking tot de redenen van het niet-instellen van administratief beroep.

In hun verzoekschrift verwijzen de verzoekende partijen naar het administratief beroep van mevrouw Astrid Clabots en stellen dat zij “overigens normalerwijze ook beroep aangetekend (zouden) hebben maar zij hadden de aanplakking van de vergunning, die aan de voorzijde van het complex geschiedde, niet tijdig bemerkt. Zij rijden immers zelden langs de ring weg vermits zij zo veel mogelijk de fiets gebruiken”.

In de verantwoordingsnota, die volgt op de beschikking van de Voorzitter van de Raad waarin wordt vastgesteld dat het beroep op het eerste gezicht klaarblijkelijk onontvankelijk is, stellen de verzoekende partijen dat de aanplakking enkel langs de Kroonwinningstraat gebeurde – en dus niet “aan de voorzijde van het complex” of langs de “ring weg” –, dat de aanplakking “onmogelijk leesbaar is vanaf de openbare weg” en zich bevond op een terrein dat “moeilijk toegankelijk is” en dicht bij een druk kruispunt waar vaak andere grote reclameaffiches staan, en dat zij enkel langs de bouwplaats rijden met de wagen.

Het niet-tijdig bemerken van een aanplakking, zoals de verzoekende partijen aangeven in hun verzoekschrift, is op het eerste gezicht geen gegeven die het bestaan van overmacht aantoonde. De verzoekende partijen maken in het verzoekschrift ook geen gewag van overmacht, maar geven enkel aan waarom ze niet zelf administratief beroep hebben aangetekend.

4.

Nog daargelaten de vaststelling dat het standpunt in de verantwoordingsnota niet te rijmen valt met de redenen tot het niet-instellen van het administratief beroep die in het verzoekschrift worden aangegeven, overtuigen de verzoekende partijen op het eerste gezicht in die nota evenmin dat zij niet bij machte waren om administratief beroep aan te tekenen.

Artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO bepaalt:

*“§ 2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.”*

Uit die bepaling volgt dat de aanplakking dient te gebeuren “op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft”. De Vlaamse regering heeft tot op heden geen aanvullende vereisten opgelegd waaraan de aanplakking moet voldoen.

Het is de taak van de verzoekende partij om met betrekking tot de kennisgeving van de vergunningsbeslissing in eerste aanleg, op grond van concrete en precieze gegevens, aan te tonen dat door de aanvrager hetzij werd verzaakt aan de aanplakingsplicht hetzij de aanplakking onregelmatig is gebeurd (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, p. 188, nr. 577*).

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 9 oktober 2014 aan de aanvrager werd meegedeeld op 17 oktober 2014. Op het formulier “verklaring op eer” van 24 oktober 2014 vermeldt de aanvrager “Kroonwinningstraat - paneel op terrein” als plaats van aanplakking en voegt een foto waarop de bekendmaking staat afgebeeld.

De verzoekende partijen ontkennen niet dat de aanplakking op die plaats gebeurde op 24 oktober 2014, maar houden voor dat de aanplakking niet leesbaar was vanaf de openbare weg en dat het terrein moeilijk toegankelijk is, met verwijzing naar een proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Bart Heines van 27 juni 2015. De vaststellingen in het proces-verbaal van 27 juni 2015 hebben betrekking op de aanplakking van de verleende vergunningsbeslissing in administratief beroep, en luiden onder meer als volgt:

*“ ...*

*Terplaatse tref ik een braakliggend terrein aan.*

*Langs de Gouverneur Roppesingel (gedeelte parallelweg) staat op het perceel een groot reclamebord met o.m. het opschrift "Fintech Real Estate upcoming : space for Offices, Retail & Living". (foto-afdruk 1 in bijlage)*

*Het bord staat op 4,75 meter van de rand van de openbare weg (gemeten vanaf de boordsteen van de weg). Het reclamebord heeft een afmeting van 10m x 5m, zijnde 50m<sup>2</sup>. (foto-afdruk 1 in bijlage)*

*ik kan nergens een aanplakking van een stedenbouwkundige vergunning terug vinden aan de zijde van de openbare weg "Gouverneur Roppesingel".*

*Langs de Kroonwinningstraat tref ik wel een "aanplakking" van een stedenbouwkundige vergunning aan.*

*Een plakkaat (bord) op 2 palen staat op 10,50 meter van de rand van de openbare weg (gemeten vanaf de rand van het fietspad). Op het bord plakt een wit blad (formaat A4) met o.m. het opschrift "Bekendmaking afgifte STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING". Het bord is evenwijdig opgesteld met de openbare weg (n.v.d.r. Kroonwinningstraat). De tekst van de aankondiging is onmogelijk leesbaar vanop de openbare weg. (foto-afdrukken 2 t.e.m. 7 in bijlage)*

*Ik begeef mij naa(r) het bord en stel vast dat de tekst van de aankondiging (formaat A4) aangebracht is op een hoogte van circa 1,50 meter (onderzijde A4 blad - gemeten vanaf de bodem) en circa 1,80 meter (bovenzijde A4 blad - gemeten vanaf de bodem).*

*Het terrein is niet gemakkelijk betreedbaar. Oneffendheden, opgedroogde plassen, begroeiing. (foto-afdrukken 2, 3, 5, 6, 7, 8 en 9).  
...*

De foto's gevoegd bij het proces-verbaal verduidelijken niet wat in het proces-verbaal precies wordt bedoeld met "niet gemakkelijk betreedbaar". Uit die foto's blijkt integendeel dat er geen hindernissen zijn om het terrein te betreden tot op de plaats van de aanplakking.

Het enkele gegeven dat de aanplakking niet leesbaar is vanaf de openbare weg laat niet toe te besluiten dat niet is voldaan aan de vereisten van artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO.

De verzoekende partijen tonen derhalve op het eerste gezicht niet aan dat niet is voldaan aan de mededelingsplicht zoals vervat in artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO en brengen op het eerste gezicht evenmin overtuigende gegevens bij die kunnen doen besluiten dat de verzoekende partijen niet bij machte waren om administratief beroep in te stellen omwille van de plaats van de aanplakking.

5.

Uit wat voorafgaat volgt dat de exceptie op grond van artikel 4.8.11, §1, in fine VCRO een dermate graad van ernst vertoont, dat ze reeds in de huidige stand van het geding dient onderzocht te worden.

De exceptie van de verwerende partij en de tussenkommende partij worden, althans in deze stand van het geding, in de aangegeven mate bijgevalen. De vordering tot vernietiging en aldus ook de voorliggende vordering tot schorsing die er een accessorium van is, is op het eerste gezicht niet-ontvankelijk.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba FINTECH REAL ESTATE 2 is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ