

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0604 van 26 augustus 2014  
in de zaak 1011/0935/A/8/0956

*In zake:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bernard BLANCKAERT  
kantoor houdende te 3520 Zonhoven, Halveweg 96/1  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer Tom LOOSE

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 juli 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 15 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 5 augustus 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bestemmingswijziging van twee lofts tot 16 studentenstudio's.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 7 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bernard BLANCKAERT die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 9 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bestemmingswijziging van twee lofts tot zestien studentenstudio’s.”*.

#### Historiek

Op deze percelen zijn in het verleden volgende bouwvergunningen afgeleverd:

- Op 28/04/2005 op naam van [REDACTED], voor het verbouwen van een bestaand magazijn met burelen tot 2 lofts en de uitbreiding van ondergrondse garages.
- Op 30/08/2007 op naam van [REDACTED], voor het bouwen van een appartementsgebouw, 1 praktijkruimte en 5 wooneenheden.
- Op 16/10/2008 op naam van [REDACTED], voor het bouwen van een glazen verbindingsgang tussen de kantoorruimte en loft in afzonderlijke gebouwen.
- Op 19/03/2009 op naam van [REDACTED], voor het regulariseren van appartementsgebouw ‘De Kolonel’.

Op 21/11/2007 werd op naam van [REDACTED] een bouwovertreiding vastgesteld voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning (terras op de verdieping van 4m diep in plaats van aangegeven en goedgekeurde 3m).

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

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

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De woonwinkel brengt op 14 juni 2010 het volgende gunstig advies uit:

“ ...

*De kamers hebben allen een oppervlakte groter dan 12 m² en er worden voldoende sanitair en fietsstalplaatsen voorzien.*

*In de naaste omgeving is er geen overaanbod van studentenkamers.*

*Opmerking: het inrichten van een conciërgewoning is een meerwaarde voor een kwaliteitsvolle uitbating.*

*Gezien de ligging van de kamers en omdat de kamers volledig conform zal zijn met het kamerdecreet en de politieverordening op kamers, is het advies voor de voorgestelde omvorming gunstig.*

*Gelieve de uitbater te informeren om na het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning contact te nemen met de dienst woonwinkel voor de opmaak van een uitbatingsvergunning en de nodige keuringsverslagen.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 24 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 22 juli 2010 het volgende gunstig advies:

*“ ...*

*Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 5 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert de beslissing als volgt:

*“ ...*

*Stedenbouwkundige basisgegevens*

*Overwegende dat het goed volgens het gewestplan Hasselt – Genk (KB 03/04/1979) gelegen is binnen een woongebied;*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag*

*Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

*Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

*Overeenstemming met dit plan*

*Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;*

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bestemmingswijziging van 2 lofts tot 16 studentenstudios;

Overwegende dat het gebouw bereikbaar is via een onderdoorgang, dat de lofts gesitueerd zijn in een achterliggend gebouw, achter een bestaand appartementsgebouw. Overwegende dat de lofts dichtbij de kleine ring rond Hasselt de bushalte van het Dusartplein gelegen zijn.

Overwegende dat de omgeving dens bebouwd is, en een variatie aan functies bevat.

Overwegende dat de verschillende hogescholen en universiteit op wandel- en fietsafstand liggen. Overwegende dat de lofts grenzen aan de oude gevangenis van Hasselt, die zal worden ingericht tot faculteit rechten van de universiteit Hasselt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het voorgestelde geen oppervlakte- of volumevermeerdering inhoudt, dat enkel de bestaande vides gedicht worden. Overwegende dat het hoofdgebouw een ondergrondse en twee volwaardige bovengrondse bouwlagen omvat; dat de kroonlijsthoogte ca. 6.50m bedraagt. Overwegende dat er het gedeelte dat tegen de voorliggende appartementen werd opgericht, één bouwlaag hoog is; dat er hier eveneens twee kamers worden ingericht.

Overwegende dat op het gelijkvloers 7 studio's voorzien worden, elk met een eigen sanitair en keuken; dat er eveneens een gemeenschappelijke ruimte voorzien wordt. Overwegende dat er een fiets- en afvalberging voorzien wordt in het gebouw, die naar oppervlakte in verhouding staat tot het aantal kamers.

Overwegende dat de bestaande raamopeningen slechts licht wijzigen, dat er aan de linkerzijde geen ramen worden bijgemaakt; dat de bestaande ramen enkel licht doorlaten maar geen zicht bieden op de aangrenzende percelen zodat de overlast naar deze percelen beperkt blijft en de privacy gewaarborgd is.

Overwegende dat er een aangepast plan werd ingediend; dat er een lichte wijziging van studio A2 en A3 werd gedaan zodat beide kamers voorzien zijn van een apart raam; dat deze wijziging geen invloed heeft op het advies van de brandweer en de woonwinkel.

Overwegende dat er op de verdieping 9 kamers worden ingericht, eveneens voorzien van een keuken en sanitair. Overwegende dat er geen gemeenschappelijke voorzieningen zijn op deze verdieping, dat er wel een binnenterras wordt ingericht dat toegankelijk is via studio B5 en B6.

Overwegende dat het gevraagde verantwoord is in de ruimtelijke context; dat het gevraagde geen verhoging van overlast naar aangrenzende percelen veroorzaakt. Overwegende dat de ligging van dit gebouw ten opzichte van de verschillende scholen optimaal is; dat er geen nood is aan autostaanplaatsen gezien de nabijheid van het openbaar vervoer.

Algemene conclusie

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

**BESCHIKKEND GEDEELTE**

**VOORWAARDELIJK GUNSTIG** voor het bestemmingswijziging van 2 lofts tot 16 studentenstudio's..

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 05/08/2010 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten

*minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:*

*Deze stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.*

*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*

*Vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag dienen in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden;*

*Het advies van de brandweer dient STRIKT gevolgd te worden.*

*Alvorens de studentenkamers in gebruik mogen genomen worden dient de uitbater te beschikken over een uitbatingsvergunning voor studentenkamers afgeleverd door de burgemeester.*

*...*

De [REDACTED] tekent tegen deze beslissing op 17 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 mei 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 mei 2011 beslist de verwerende partij op 15 juni 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Gelet op de redenen van het beroep zoals vermeld in voornoemde brief;*

*Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;*

*Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 mei 2011;*

*Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 24 mei 2011 de heer Bruls, de heer Rogiers en advocaat Inke Dedecker zijn verschenen;*

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

*Overwegende dat [REDACTED] nv een vergunning wenst voor de bestemmingswijziging van 2 lofts tot 16 studentenstudios in een bestaand pand op een perceel gelegen te Hasselt, [REDACTED];*

*dat het bestaand pand een industrieel gebouw betreft in tweede bouwlijn achter residentie 'Boudewijn';*

*Overwegende dat op 5 augustus 2010 het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de vergunning verleende;*

*dat er beroep aangetekend werd tegen deze vergunning door 16 mede-eigenaars van*

*residentie 'Boudewijn' en 8 mede-eigenaars van residentie 'Kolonel', de aanpalende rechts;*

*dat het beroep in hoofdzaak gemotiveerd wordt als volgt:*

- het aangevraagde is onverenigbaar met de gemeentelijke verordening 'gezinswoningen';*
- het aangevraagde is onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening door een te hoge woondichtheid;*
- het aangevraagde zal aanleiding geven tot geluidsoverlast en gebrek aan privacy; overlast door fietsen in de doorgang; praktische problemen met betrekking tot de onverenigbaarheid van de noodzaak tot afsluiten van de poort en de toegankelijkheid van bellen en postbussen*
- het rustige en residentiële karakter van de residenties wordt aangetast met waardevermindering van de eigendom als gevolg*
- de aanvrager maakt buitensporig gebruik van zijn recht van doorgang;*

*Overwegende dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande mag wijzigen(VCRO art.4.2.1, 7°);*

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

*Overwegende dat het aangevraagde valt onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'gezinswoningen' aangezien de twee bestaande lofts een oppervlakte hebben van +/-250m<sup>2</sup> en +/- 290m<sup>2</sup> (incl. vides), voorzien zijn van meerdere slaapkamers en over bruikbare buitenruimte in relatie tot de woning beschikken;*

*Overwegende dat ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijke uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn;*

*dat de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager en na een openbaar onderzoek, mits motivering, beperkte afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften enkel voor de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen; op de bestemming, het aantal bouwlagen of de V/T-index kunnen geen afwijkingen toegestaan worden (art 4.4.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009); dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;*

*Overwegende dat volgens de watertoetskaart van de Vlaamse Overheid het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat de aanvraag geen toename van de*

*verharde oppervlakte omvat, bijgevolg er geen schadelijke effecten hersteld of gecompenseerd dienen te worden (gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater);*

*Overwegende dat de aanvraag niet valt onder het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot toegankelijkheid (het aangevraagde voorziet toegangsdeuren op slechts twee niveau's) (Besluit van de Vlaamse regering van 05.06.2009);*

*Overwegende dat de studentenstudio's voorzien zijn van een individueel toilet, douche en kitchenette en niet beoordeeld kunnen worden als kamers in een kamerwoning; dat ze beoordeeld dienen te worden als zelfstandige woningen (Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 04.02.1997, art.2, 3°);  
dat voor woningen die bestemd zijn voor de bezetting door één persoon de woonlokalen (leefkamer, keuken en slaapkamer) een minimale netto oppervlakte van 18m² dienen te hebben (Besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006, bijlage 1);*

*Overwegende dat voor voorliggende aanvraag geen openbaar onderzoek vereist is (Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000);*

*Overwegende dat een vergunning geweigerd kan worden indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (VCRO art. 4.3.4);  
dat voor voorliggende aanvraag geen verplichte adviezen dienen ingewonnen te worden (BVR van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningaanvraag advies verlenen);*

*Overwegende dat het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 22 juli 2010 gunstig is;  
dat het intern advies van de woonwinkel van 14 juni 2010 gunstig is;  
dat het advies van de brandweer ingewonnen werd; dat deze dienst op 16 juni 2010 advies verleende;  
dat er telefonisch bijkomende inlichting ingewonnen werd met betrekking tot de eerste opmerking in het verslag namelijk : het ganse complex moet rechtstreeks en voortdurend bereikbaar zijn; dat er met betrekking tot de evacuatievoorzieningen van de constructie een tweede vluchtweg geëist werd; dat in geval van brand er geblust kan worden met behulp van schuifladders ( de hoogte is beperkt tot 2 bouwlagen);*

*Overwegende dat het gebouw in tweede bouwlijn afgesplitst werd van het gebouw in eerste bouwlijn, dat het te herbestemmen bijgebouw in tweede bouwlijn niet gelegen is aan de openbare weg, dat de doorgang beschouwd kan worden als een erfdienstbaarheid van recht van uitweg aangezien er sprake is van het vorderen van een uitweg over de erven van de naburen, (burgerlijk wetboek art. 682); dat het gebruik en de omvang van de erfdienstbaarheid wordt geregeld door de titel die deze vestigt (burgerlijk wetboek art. 686).*

*Overwegende dat de aanvraag de herbestemming beoogt van twee lofts naar 16 zelfstandige woningen voor studenten. Dat het bestaand te herbestemmen vergund gebouw in tweede bouwlijn bestaat uit twee bouwlagen (deels één bouwlaag) met plat*

*dak (deels hellend dak) en met een volume van +/- 1.770m<sup>3</sup> achter een residentie met 7 bouwlagen op een perceel van 6are25;*

*Overwegende dat de bouwdiepte van de voorliggende residentie met 7 bouwlagen in eerste bouwlijn 17m is, het hoofdvolume van het te herbestemmen gebouw zich op 13 achter de achtergevel van de residentie in eerste bouwlijn bevindt op een bouwdiepte tussen 30m en 50m, tot op de achterste perceelsgrens; dat in de tussenzone van 13m tegen de linker perceelsgrens een verbinding tussen de twee hoofdvolumes gerealiseerd werd; dat in dit tussenvolume twee studio's worden ingericht; dat er 14 studio's ingericht worden in het volume in tweede bouwlijn;*  
*dat vier studio's rechtstreeks toegankelijk zijn via de gemeenschappelijk buitenruimte;*  
*dat 6 studio's toegankelijk zijn via de gemeenschappelijke traphal A; dat deze traphal tevens toegang geeft tot de gemeenschappelijke technische ruimte en berging voor fietsen/afval; dat 6 studio's bereikbaar zijn via traphal B; dat deze traphal tevens toegang geeft tot de gemeenschappelijke leefruimte met aansluitend een technische ruimte en poetsberging;*

*Overwegende dat het gebouw en de toegangen gelegen zijn in tweede bouwlijn in de achtertuintzone van residentie 'Boudewijn'; dat het gebouw bereikbaar is via de onderdoorrit van residentie 'Boudewijn', dat de doorrit tevens toegang geeft tot de ondergrondse parking van residentie 'Boudewijn';*

*Overwegende dat het goed gelegen is op een unieke locatie in het stedelijk gebied van Hasselt Centrum aan het Kolonel Dusartplein, in de nabijheid van openbare nutsvoorzieningen (scholen, bibliotheek, het knooppunt voor openbaar vervoer, cultureel centrum, conservatorium, markt, winkelcentrum, ziekenhuis, ... ) in het binnengebied van het bouwblok grenzend aan de scholencampus en gevormd door de residenties aan de Koning Boudewijnlaan, de rijwoningen en de site van de oude gevangenis aan de Groene Boulevard;*

*Overwegende dat de omgevingsdruk hier hoog is door de ligging aan het knooppunt voor openbaar vervoer, de markt en de aanwezige horeca; dat hoewel de locatie qua ligging ideaal is voor de huisvesting van studenten, door de aangevraagde woonverdichting ( +/- 10 +16= 26 wooneenheden op 6are25 = 24ca per woning = +/-400 woningen per hectare) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden wordt;*

*Overwegende dat de studio's uitgerust worden met een individuele keuken en sanitair; dat 13 studio's een netto oppervlakte hebben (inclusief natte cel) van +/-18m<sup>2</sup>, 3 studio's ruimer zijn (+/- 25m<sup>2</sup>);*

*dat van de voorgestelde studio's er slechts 3 zijn die voldoen aan de oppervlakenormen voor zelfstandige woningen (nl. min. 18m<sup>2</sup> netto oppervlakte voor de woonlokalen, natte cellen worden niet meegeteld in deze oppervlakteberekening); dat 13 van de 16 woningen niet voldoen aan de geldende wetgeving met betrekking tot de minimale kwaliteitsvereisten voor zelfstandige woningen;*

*dat de gemeenschappelijke ruimte over onvoldoende verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden beschikt (geen opengaande ramen);*

*Overwegende dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften voor bestaande 'gezinswoningen'; dat de bestaande lofts voldoen aan de bepalingen van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'gezinswoningen' voor de huisvesting van twee gezinnen en bijgevolg niet herbestemd kunnen worden in 16 wooneenheden; dat per woning er maximaal één woongelegenheid bijkomend kan voorzien worden;*



*Overwegende dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de juridische voorschriften met betrekking tot de kwaliteitseisen voor woningen en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘gezinswoningen’; dat de omvang van de gevestigde erfdienstbaarheid geregeld wordt door de titel die deze vestigt en bijgevolg buiten beschouwing gelaten werd bij de ruimtelijke beoordeling; dat er door een vergunningverlenende overheid geen afwijking kan toegestaan worden op de minimale kwaliteitseisen en de bestemmingsvoorschriften;.*

*Overwegende dat het beroep van de mede-eigenaars Residentie Boudewijn kan ingewilligd worden;  
dat de vergunning niet kan worden verleend;  
dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd;*

*Gehoord het verslag van [REDACTED], lid van het college;*

#### **BESLUIT**

*Artikel 1 Het door mevrouw [REDACTED], [REDACTED], namens mede-eigenaars Residentie Boudewijn ingesteld beroep wordt ingewilligd.*

*De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 augustus 2010 houdende het verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED], 3500 Hasselt wordt vernietigd.*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing is betekend aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 16 juni 2011. Het beroep tot vernietiging van 14 juli 2011 is tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De verzoekende partij beschikt als aanvrager van de vergunning over het rechtens vereist belang overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Het beroep tot vernietiging is ontvankelijk.

##### **C. Schending van artikel 4.8.16, §3 VCRO**

###### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij voert aan dat het geregulariseerd verzoekschrift uit de debatten moet geweerd worden wegens schending van artikel 4.8.16, §3 VCRO.

Volgens de verwerende partij werd het oorspronkelijke verzoekschrift op ontoelaatbare wijze inhoudelijk aangepast en aangevuld met betrekking tot de middelen. Zij stelt dat de regularisatie

van het oorspronkelijke verzoekschrift zoals bedoeld in artikel 4.8.17, §2 VCRO, uitsluitend betrekking kan hebben op de ‘vormen’ in de zin van artikel 4.8.16, §3, eerste lid VCRO.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.16, §3 VCRO luidt als volgt:

*“Het verzoekschrift wordt [ondertekend door de partij,] gedagtekend en bevat:*

*1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de verzoeker;*

*2° de naam en het adres van de verweerder;*

*3° het voorwerp van het beroep;*

*4° een uiteenzetting van de feiten;*

*5° een omschrijving van:*

*a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,*

*b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.”*

Overeenkomstig artikel 4.8.17, §2 VCRO wordt een beroep niet geregistreerd indien niet voldaan is aan de vormen, vermeld in artikel 4.8.16, §3 VCRO. In dat geval stelt de griffier de verzoeker in staat om het verzoekschrift te regulariseren, binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de regularisatiemogelijkheid.

De verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending ervan.

2.

De griffie van de Raad verzocht de verzoekende partij tot regularisatie over te gaan met een aangetekende brief van 22 juli 2011 teneinde een duidelijke omschrijving te geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop deze naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

De verzoekende partij maakte aan de griffie van de Raad met een aangetekende brief van 4 augustus 2011 tijdig een geregulariseerd verzoekschrift over. De vergelijking met het oorspronkelijk ingediend verzoekschrift van 14 juli 2011 toont aan dat geen nieuwe middelen worden aangewend. De toetsing van de omgeving aan de ruimtelijke draagkracht en de ingeroepen schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, zijn terug te vinden in beide verzoekschriften. Het geregulariseerd verzoekschrift structureert de ingeroepen beginselen van behoorlijk bestuur en expliciteert de wijze waarop de regelgeving en beginselen van behoorlijk bestuur geschonden geacht worden.

De Raad stelt vast dat in het geregulariseerd verzoekschrift geen nieuwe middelen worden ingeroepen. De exceptie wordt verworpen.

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

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de goede ruimtelijke ordening en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat een vergunning werd afgeleverd voor de omvorming van de oude gevangenis gelegen aan de Martelarenlaan te Hasselt tot de faculteit rechtsgeleerdheid, zodat de overheid in haar beleid de keuze heeft gemaakt om de directe omgeving naast de eigendom van de verzoekende partij tot een studentenomgeving te wijzigen.

De verzoekende partij stelt dat zij op basis van de genoemde beginselen ervan mocht uitgaan dat een omvorming van 2 bestaande lofts tot studentenstudio's past in de bestemming die aan de omgeving gegeven wordt. Dit wordt bevestigd in het advies van de woonwinkel dat werd ingewonnen door de Stad Hasselt. Dit is ook in de initieel toegekende vergunning toegelicht.

De verzoekende partij argumenteert dat gezien de ideale ligging en het feit dat alle kamers conform zijn met het kamerdecreet en de politieverordening op kamers en het feit dat er geen overaanbod is van studentenkamers, de bestreden beslissing tegen de genoemde beginselen ingaat door te overwegen dat door de afgeleverde vergunning de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden zou worden. De verzoekende partij heeft de vergunning aangevraagd in het kader van het beleid van de overheid dat erop gericht is de omgeving om te vormen tot een studentenomgeving hetgeen sowieso inhoudt dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving hoger zal komen te liggen.

De verzoekende partij is van oordeel dat zij erop kon vertrouwen dat de overheid na het nemen van de beslissing om de faculteit rechtsgeleerdheid in de omgeving te plaatsen ook dergelijk beleid consequent naar haar huisvestings- en vergunningsbeleid had dienen te voeren.

Volgens de verzoekende partij is de beslissing van de bestendige deputatie niet verenigbaar met de bestemming die gegeven werd aan de onmiddellijke omgeving en is zij in strijd met het algemene beginsel van de rechtszekerheid en de gewekte verwachtingen evenals met het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing in de mate zij ervan uitgaat dat de kamers niet aan de nodige kwaliteitsvereisten voldoen, in strijd is met het redelijkheidsbeginsel en bovendien voorbijgaat aan het feit dat het niet om zelfstandige woongelegenheden gaat maar wel om (de betere) studentenkamers.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat uit de omstandige motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de vergunning geweigerd is omwille van dwingende juridische bepalingen en stedenbouwkundige voorschriften.

Het betreft met name:

1° de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening tot regeling van het opdelen en het wijzigen van de functie van woningen, met het oog op het behoud van de gezinswoningen, definitief vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van de stad Hasselt van 15 mei 2007.  
De stedelijke stedenbouwkundige verordening laat dergelijke bestemmingswijziging niet toe.

2° de minimale kwaliteitseisen voor zelfstandige woningen uit bijlage I “technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit voor woningen” van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

Artikel 5 van het vermelde besluit van 6 oktober 1998 bepaalt:

*“De vereisten van woningbezetting, bedoeld in artikel 5, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, worden beoordeeld aan de hand van deel D van het technisch verslag, gevoegd als bijlage I bij dit besluit.”*

De toelichting bij deel D van bijlage I. luidt als volgt:

*“Bij de berekening wordt uitgegaan van het aantal woonlokalen (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en de totale netto-vloeroppervlakte ervan. (...) Vervolgens blijkt uit de tabel voor de berekening van de bezettingsnorm, dat woningen van 0 tot 18m<sup>2</sup> niet geschikt zijn voor bewoning.”*

Ingevolge artikel 2, 3° van het Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997 kunnen de betreffende studio's niet als kamers beschouwd worden. Dit artikel definieert 'kamer' immers als volgt:

*“3° [kamer : woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken :  
- WC,  
- bad of douche,  
- kookgelegenheid,  
en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;”*

De verwerende partij stelt dat de bovenvermelde motieven door de verzoekende partij niet betwist worden en op zich voldoende determinerend zijn om de bestreden beslissing in rechte te verantwoorden.

De verwerende partij overweegt bovendien dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en verwijst hiervoor naar de motivering van de bestreden beslissing die geenszins de door de verzoekende partij ingeroepen beginselen schendt.

Het motief volgt uit een zorgvuldig onderzoek. De onmiddellijke omgeving werd zeer gedetailleerd beschreven en aan de hand van een nauwkeurige berekening werd gestaafd dat de ruimtelijke draagkracht ter plaatse overschreden zou worden door de aangevraagde vergunning. Het motief is volgens de verwerende partij niet onjuist en in geen geval kennelijk onredelijk.

De bestreden beslissing maakt volgens de verwerende partij evenmin een inbreuk uit op de voorzienbaarheid van het recht. De beslissing is genomen omwille van de schending van dwingende regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften, waardoor het voor de verzoekende partij in feite juist voorzienbaar was dat de vergunning haar niet zou worden verleend. Er is ook geen sprake van de schending van een vaste gedragslijn noch van toezeggingen of beloften door de verwerende partij. De verzoekende partij kon dan niet rechtmatig verwachten noch erop vertrouwen dat de aangevraagde vergunning zou verleend worden.

De verwerende partij stelt tenslotte dat zij nooit een stedenbouwkundige vergunning heeft afgeleverd voor de omvorming van de oude gevangenis tot de faculteit rechtsgeleerdheid.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening tot regeling van het opdelen en het wijzigen van de functie van woningen, met het oog op het behoud van de gezinswoningen, zoals definitief vastgesteld bij gemeenteraadsbesluit van de stad Hasselt van 15 mei 2007, bepaalt in artikel 04.02, alinea 1, het volgende:

*“Indien een bestaande gezinswoning beschikt over een binnenruimte groter dan 250m<sup>2</sup> en een buitenruimte groter dan 12m<sup>2</sup> kan, indien ruimtelijk en architecturaal verantwoord en mits behoud van het bestaande volume, een bijkomende woongelegenheid of een nieuwe functie worden voorzien mits het behoud van één woning die beschikt over een binnenruimte groter dan 100m<sup>2</sup>, een buitenruimte groter dan 12m<sup>2</sup> en een functioneel bruikbare relatie tussen beide. Per 'gezinswoning' kan maximaal één woongelegenheid bijkomend voorzien worden”.*

2.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het aangevraagde valt onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'gezinswoningen' aangezien de twee bestaande lofts een oppervlakte hebben van ±250m<sup>2</sup> en ±290m<sup>2</sup> (incl. vides), voorzien zijn van meerdere slaapkamers en over bruikbare buitenruimte in relatie tot de woning beschikken. Deze vaststelling wordt door de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet betwist.

De verwerende partij stelt aldus vast:

- dat de bestaande lofts vallen onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'gezinswoningen' en bestemd zijn voor de huisvesting van twee gezinnen;
- dat per woning bijkomend maximaal één woongelegenheid kan voorzien worden.

De overweging dat de aanvraag als zodanig niet verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften voor bestaande gezinswoningen overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 15 mei 2007 en de twee bestaande lofts niet kunnen omgevormd worden tot 16 wooneenheden, vormt op zich een zelfstandig draagkrachtig motief tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° a) VCRO.

De overige onderdelen worden niet verder onderzocht omdat zij niet kunnen leiden tot een andersluidende beslissing. Een beroep op algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan slechts toepassing vinden wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid beschikt, wat hier niet het geval is.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jelleke ROOMS

Marc VAN ASCH