

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0738
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0608/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad HASSELT vertegenwoordigd door advocaat Julie Lauwers met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkommende partijen	1. de heer Robin THYS 2. de heer Martijn MOORS vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 19 november 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een bestaand studentenhuus met 3 kamers naar 9 kamers op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Ambachtsschoolstraat 66, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 86p5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 25 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 17 november 2016 vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is ingediend en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst de mogelijkheid moeten krijgen om hierover tegenspraak te voeren. De voorzitter verleent aan de tussenkomende partijen de toelating om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

Advocaat Frederik DE WINNE *loco* advocaat Julie LAUWERS voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Joris GEBRUERS *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 2 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het uitbreiden van een bestaand studentenkot van 3 kamers naar 9 kamers” op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Ambachtsschoolstraat 66.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’, goedgekeurd op 20 juni 2014. Het perceel is echter niet opgenomen in een deelgebied van het GRUP waardoor de bestemming van het gewestplan geldig blijft.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 oktober 2015 tot en met 5 november 2015, worden 2 bezwaarschriften ingediend.

De dienst Wonen van de stad Hasselt adviseert op 9 oktober 2015 als volgt ongunstig:

“ ...

OPMERKING:

De zelfstandige woningen voldoen niet aan de minimale kwaliteitsnormen zoals bepaald door de Vlaamse Overheid.

Voor de huisvesting van studenten worden enkel nog niet-zelfstandige woningen toegelaten.

De minimale netto-vloeroppervlakte van de woonlokalen bedraagt 12m².

De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm.

Bijkomend wordt bij hellende plafonds de ruimte met een vrije hoogte groter dan 180cm meegerekend.

De hoogtelijn van 180cm dient dan ook op de plannen aangeduid te worden.

Een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein voor “kamer 1” is sterk af te raden.

Rekening houden met bovenstaande beoordeling is het advies van de dienst wonen: ONGUNSTIG

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 november 2015 als volgt ongunstig:

“ ...

Het openbaar onderzoek

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

*Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er **twee bezwaarschriften** werden ingediend, dat de bezwaarschriften handelen over:*

- 1) We dienen er op te wijzen dat de bouwvergunning die aangevraagd wordt niet handelt over 3 studentenkamers naar 9 studentenkamers (vergunning van 24/01/2013 met dossier nummer 2012/00749/AC/NP), maar van 11 studentenkamers naar 18 studentenkamers. De bestaande bouwvergunning voor 11 kamers kan niet opgedeeld worden naar een vergunning voor 3 kamers en een vergunning voor 9 kamers daar zij een geheel vormen in de afgeleverde bouwvergunning.*
- 2) Het aantal studentenkamers is voor deze woonbuurt veel te veel. De omgeving wordt te zwaar belast op parkeergebied daar veel studenten met de auto komen.*

- 3) *Het volume waarmee de uitbreiding gerealiseerd wordt geeft een beperking van het licht voor de aanliggende tuinen van de Kleine Breemstraat, en niet enkel voor het aanliggende perceel.*
Het grote volume werd nu op 3 meter van de perceelgrens geplaatst, maar neemt nog steeds alle zonlicht en normaal licht weg.
- 4) *Door de uitbreiding van het aantal studenten en het verkleinen van de grootte van de binnenkoer, wil dit zeggen dat het gebruik van de binnenkoer 18,5m² door veel meer personen (20 pers) zal gebeuren waardoor er overlast zal ontstaan.*
Door het oprichten van hoge scheidingsmuren rondom de binnenkoer wordt het geluid meer weerkaatst en zal het verder verplaatst worden naar de aanliggende tuinen.
- 5) *Ons pand zal in waarde verminderen*
- 6) *Door de 2 extra lagen wordt er inkijk gegenereerd op onze slaapkamers, badkamer en terras.*
- 7) *Het mooie uitzicht dat we nu hebben op de nieuwe stationsbuurt, zal verdwijnen.*
- 8) *De gevel is een groot dood volume dat alle perspectief dat nu aanwezig is in het straatbeeld en in de binnentuin wegneemt.*
- 9) *Het geheel is niet op maat van de omgeving ontworpen*
- 10) *Het aantal studentenkamers is voor deze woonstraat te veel, hierdoor wordt de omgeving te zwaar belast. Het is de bedoeling dat dit een rustige woonstraat blijft met permanente bewoning. Hierdoor is er ook meer sociale controle wat de omgeving ten goede komt.*

De bezwaarschriften werden onderzocht en kunnen als volgt behandeld worden:

- 1) *Deze opmerking is terecht en gegrond. Het handelt over in totaal 18 studentenkamers voor 1 a 2 personen en dit deel van het gebouw kan niet losgekoppeld van het andere deel.*
- 2) *Deze opmerking is gegrond. De visie dat er per 3 studentenkamers 1 parkeerplaats dient voorzien OOK van de vergunde studentenkamers is hier van toepassing. Gezien er geen parkeerplaatsen op eigen perceel voorhanden zijn, kan er geen uitbreiding van het bestaande studentenhuus plaatsvinden.*
- 3) *Het volume is nu beperkter tegenover vorig dossier. Het project neemt niet op ontoelaatbare wijze licht weg van de aanpalende percelen.*
- 4) *Deze opmerking is gegrond. De draagkracht van het perceel wordt op ontoelaatbare wijze overschreden.*
- 5) *Deze opmerking is niet van stedenbouwkundige aard.*
- 6) *Het volume is nu beperkter tegenover vorige dossier. Het project neemt niet op ontoelaatbare wijze licht weg van de aanpalende percelen.*
- 7) *Het volume is nu beperkter tegenover vorige dossier. Het project neemt niet op ontoelaatbare wijze licht weg van de aanpalende percelen.*
- 8) *Het volume is nu beperkter tegenover vorige dossier. Het project neemt niet op ontoelaatbare wijze licht weg van de aanpalende percelen.*
- 9) *Het gabarit van de aanpalende wordt gevolgd, het volume werd beperkt.*
- 10) *Deze opmerking is gegrond. De draagkracht van het perceel wordt op ontoelaatbare wijze overschreden.*

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een project gelegen langs de Ambachtsschoolstraat, op de hoek met de Kleine Breemstraat.

Overwegende dat de percelen gelegen zijn in de stationsomgeving, dat de omgeving erg stedelijk is; dat er hoge parkeerdruk is.

Overwegende dat er recent (januari 2013) een vergunning afgeleverd werd voor het omvormen van een eengezinswoning, een kantoor en twee garages tot 12 studentenkamers (dossiernummer 2012/00749).

Overwegende dat er recent een vergunning werd geweigerd (februari 2015), voor het uitbreiden van een studentenkot van 3 tot 8 kamers. (feitelijk van 12 naar 17 kamers).

Overwegende dat de huidige aanvraag het uitbreiden van een bestaand studentenkot met 3 naar 9 kamers. Ook hier kunnen beide panden NIET losgekoppeld en behelst de aanvraag feitelijk het uitbreiden van een bestaand studentenkot met 12 kamers naar 18 kamers. De titel wordt ditmaal voor alle duidelijkheid ook zo aangepast.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat dit een wijziging voor het hele pand betrof (huisnummers 66+68). Dat dit hier ook aan de orde is. Het pand en percelen dienen als één geheel behandeld en kunnen niet afzonderlijk beschouwd. Bijgevolg is het voorwerp van de aanvraag "uitbreiding van een bestaand studentenkot van 3 tot 9 kamers" reeds incorrect. De titel wordt aangepast.

Het in 2012 vergunde studentenpand met 12 kamers werd uitgevoerd en wordt middels deze aanvraag uitgebreid met 5 kamers. In totaal voorziet men dus 18 kamers. Vermits er geen autostaanplaatsen voorzien zijn, voldoet het gevraagde al niet aan de recente – door het college goedgekeurde visie- dat een bestaand vergund studentenpand slechts mag uitbreiden indien het voor het gehele pand kan voldoen aan de parkeernorm (minstens 1 parkeerplaats per 3 kamers). Door de kunstmatig op te splitsen en hier enkel het oostelijk deel te beschouwen, tracht men deze visie op omslachtige en gekunstelde wijze te omzeilen.

Voorts is het voorgestelde volume beperkt ten opzichte van vorige weigering.

De daklaag die men nu voorziet probeert aan de voorzijde een overgang te creëren tussen het gabarit van de burens en het eigen gabarit. Tussentussen voorziet men een erker die wederom niet voldoet aan artikel 01.05.03 ivm. Dakkapellen minimum 1m terugliggend t.o.v. het voorgevelvlak. De voorgeschreven beperkingen moeten voorkomen dat door middel van overdreven dakuitbouwen de beperking van het aantal bouwlagen of bouwhoogte omzeild wordt, vindt men in de toelichtingsnota. Vooral kamer 7 die zich grotendeels onder het schuine dak bevindt, heeft hierdoor gebrek aan kwaliteit en oppervlakte. Zulke afwijkingen worden niet toegestaan ivm het creëren van extra oppervlaktes voor bijkomende kamers.

Ook de kwaliteit van kamer 1 laat te wensen over, een eigen ingang via het openbaar domein en de gemeenschappelijke ruimte dien enkel via de openkoer te bereiken is, getuigt niet van kwaliteit.

Bovendien is de totale netto-vloeropp. Van de woonlokalen geen min 18m² en wordt de bezettingsnorm niet overal gerespecteerd. Het advies ter zake van de woondienst is dan ook ongunstig.

Algemene conclusie

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

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 november een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 17 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 februari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag situeert zich tussen Kuringersteenweg en het station.
Binnen deze stadswijk situeert zich een scholencomplex, één-en meergezinswoningen, studentenhuisvesting, een ontmoetingscentrum (doppahuis vzw), ...
De bebouwing bestaat voornamelijk uit 2 tot 3 bouwlagen onder zadeldak.
De wijk grenst aan het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Stationsomgeving'.
Binnen het plangebied 'Stationsomgeving' wordt een bijkomend aanbod aan stedelijke functies voorzien (kantoren, diensten, wonen en kleinschalige kleinhandel).
De nieuwe ontwikkelingen zoals de realisatie van het gerechtsgebouw hebben ook hun impact op de bestaande bebouwing aan de rand van het BPA.*

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een pand in gesloten bebouwing (Ambachtsschoolstraat nr. 66).

Het pand nr. 66, bestaande uit 1 bouwlaag onder plat dak, maakt deel uit van een bouwproject waarvoor in 2013 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

De vergunning van 24 januari 2013 betrof het omvormen van een ééngezinswoning, een kantoorgebouw en twee garages tot 12 studentenkamers.

De ééngezinswoning, 2 bouwlagen onder hellend dak, betrof het hoekpand aan Kleine Breemstraat en Ambachtsschoolstraat nr. 68. Het kantoorgebouw en 2 garages betrof het voorliggend pand nr. 66.

Beide panden werden in 1 totaalproject vergund tot 12 studentenkamers. Binnen het bouwvolume van het hoekpand zijn 9 studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte vergund.

Het pand nr. 66 is conform de vergunning ingericht tot 3 studentenkamers, fietsenberging, vuilnislokaal en gemeenschappelijke ruimte.

Het pand nr. 66 paalt links aan een rijwoning met twee bouwlagen en mansardedak (huisnr. 64) en rechts aan het overige deel van het vergund studentenhuys (pand nr. 68).

De diepte van het perceel varieert van circa 9.10 meter tot 9.45 meter. De achterste perceelsgrens valt samen met de linkerzijperceelsgrens van een rijwoning met tuin aan de Kleine Breemstraat nr. 32.

Het ontwerp voorziet in een verbouwing en uitbreiding van het pand nr. 66:

- *Het L-vormig bouwvolume met 1 bouwlaag onder plat wordt op de verdieping uitgebreid. Het ontwerp voorziet in een 2^e bouwlaag én dakverdieping met hellend dak. De bouwdiepte op de verdieping stemt overeen met de bestaande bouwdiepte tot de binnenkoer (circa 5.60 meter). Het volume op het gelijkvloers, dat grenst aan de achterste perceelsgrens, wordt dus niet uitgebreid in de hoogte. Op de eerste verdieping worden 3 studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte voorzien. De dakverdieping wordt ingericht tot 3 studentenkamers.*
- *De gelijkvloerse verdieping wordt heringericht. De oppervlakte van fietsenstalling met vuilnislokaal en de ernaast gelegen studentenkamer worden vergroot. De 2 overige studentenkamers, links en rechts van de gemeenschappelijke inkom, blijven behouden.*

Terzake de volgende bemerkingen:

Bouwvolume uitbreiding:

Het nieuwbouwgedeelte sluit aan op de blinde gevelmuren van de aangrenzende bebouwing.

Langs de linker perceelsgrens wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte en het mansardedakprofiel van woning nr. 64 (snede EF). Aan de rechterzijde wordt de kroonlijsthoogte en het hellend dakprofiel van pand nr. 68 gevolgd (snede AB).

De overgang tussen de 2 verscheidene dakprofielen wordt aan de voor- en achtergevel opgevangen door een dakkapel met een lengte van 3.48 meter. De dakrandhoogte situeert zich op +10.39 ten aanzien van de nokhoogten van +10.18 en +10.29.

De dakkapel wijkt af van artikel 01.05.03 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit'.

Dit artikel bepaalt:

- *Maximaal over 50% van de dakvlakbreedte*
- *Op minimum 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens*
- *Minimum 1 meter terugliggend t.o.v. het voorgevelvlak*

Ontwerp:

De gevel van de dakkapel ligt in hetzelfde vlak als de voorgevel i.p.v. 1 meter terugliggend.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO is een afwijking ruimtelijk verantwoord.

De breedte van de dakkapel is beperkt. De dakuitbouw bedraagt slecht 21,5% van de dakvlakbreedte van de uitbreiding.

De dakuitbouw is louter een architecturale oplossing om een overgang te creëren tussen 2 verscheidene dakprofielen en heeft niet de bedoeling om het aantal bouwlagen te verhogen.

Het nieuwbouwgedeelte heeft een beperkte bouwdiepte van circa 5.60 meter. De uitbreiding zal geen groter dan normaal te verwachten hinder veroorzaken ten aanzien van de eigendommen van bezwaarindieners.

De uitbreiding situeert zich noordelijk en op een afstand van circa min. 3.50 meter en max 3.80 meter ten aanzien van het aangrenzend perceel 86n3.

De 2 raamopeningen in de achtergevel van de uitbreiding zullen geen privacyhinder veroorzaken. De ramen worden voorzien van melkglas en zullen geplaatst worden op een hoogte van 1.80 meter boven het vloerniveau.

De ramen dienen louter voor belichting van een circulatieruimte.

Ook ten aanzien van het perceel nr. 86f5, Kleine Breemstraat nr.26, aan de overzijde van de weg is er voldoende tussenafstand. De impact van de uitbreiding o.g.v. zicht en schaduw is vergelijkbaar met de overige bebouwing in de Ambachtsschoolstraat. Zoals reeds vermeld bestaat de bebouwing in de straat uit 2 tot 3 bouwlagen onder (overwegend) hellend dak.

Bestemming:

De bestemming van studentenhuis is ter plaatse vergund.

De vergunde bouwsituatie van het hoekpand nr. 68 wijzigt niet.

Binnen het pand nr. 66 blijven 2 van de 3 vergunde studentenkamers behouden en worden er in totaal 7 nieuwe studentenkamers gecreëerd.

Het ontwerp voorziet in een ruime fietsenstalling maar niet in enige parking voor de extra kamers.

Nochtans is er een grote parkeerdruk in de omliggende straten omwille van de dense bebouwing in de stationsomgeving en langs de drukke invalsweg naar de binnenstad (Kuringersteenweg).

De parkeergarage in het nabij gelegen gerechtsgebouw biedt geen afdoende oplossing.

De parkeerdruk wordt ook aangehaald in de bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek ('... het vinden van een parkeerplaats is sinds de komst van de studentenkamers een serieus probleem geworden; door de aanwezigheid van de 11 bestaande studentenkamers hebben we kunnen vaststellen dat de meeste van de studenten met de auto komen,...')

Het voorzien van een bijkomend (al dan niet tijdelijk) verblijf in de stationsomgeving zal een extra parkeerlast op het openbaar domein veroorzaken.

Om hieraan een oplossing te geven heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt maatregelen genomen inzake de parkeervoorziening. Zo wordt er o.a. een duidelijke visie gehanteerd inzake studentenhuisvesting. Voor het uitbreiden van een bestaand studentenpand wordt een richtlijn van 1 parkeerplaats per 3 studentenkamers toegepast.

Deze parkeernorm van slechts 1 parkeerplaats per 3 kamers kan gehanteerd worden gezien het pand op korte afstand van het station gelegen is.

De mogelijkheden om een kwalitatieve parking op het eigen perceel te creëren is echter zeer beperkt. Momenteel is er geen in-en uitrit tot het gebouw gezien de 12 studentenkamers in 2013 vergund zijn zonder enige parking. Het voorzien van inritten resulteert in het verdwijnen van parkeerplaatsen op het openbaar domein hetgeen in de gegeven context niet aangewezen is.

Mogelijke opties zijn:

- Het bijbrengen van een bewijs dat de nodige parkeerplaatsen in de directe omgeving ter hun beschikking zijn;*

- Een goedkeuring verlenen voor de uitbreidingswerken maar met behoud van het vergund aantal studentenkamers.

Woonkwaliteit:

In de regelgeving Wonen alsook in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit' van de stad Hasselt zijn minimale kwaliteitsnormen opgenomen voor kamers.

De beroeper haalt aan dat niet de stedenbouwkundige verordening Woonkwaliteit van de stad Hasselt maar wel artikel 2 §3, eerste-tweede lid van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Wooncode van toepassing is op studentenkamers.

Dit artikel 2 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen bepaalt: 'Een kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m².'

De vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen worden nader bepaald in de modellen van technisch verslag die bij vermeld besluit zijn gevoegd. De bepalingen voor 'kamers' zijn opgenomen in bijlage 1 van het besluit.

Conform de wetgeving Wonen moeten er twee voorwaarden vervuld zijn om een woning als kamer te beschouwen:

- Minstens één van de drie bepalende basisvoorzieningen (WC, bad of douche, kookgelegenheid) ontbreekt in de woning;
- Deze basisvoorziening die in de woning ontbreekt of minstens één van deze basisvoorzieningen die in de woning ontbreken, is wel als gemeenschappelijke voorziening aanwezig in of aansluitend bij het gebouw.

In geval een kamer bewoond wordt door studenten zijn er in de regelgeving Wonen bijkomende minimale normen van toepassing betreffende de fietsenberging en de gemeenschappelijke ruimte.

In voorliggend ontwerp zijn de bijkomende studentenverblijven voorzien van een sanitaire cel met toilet en douche. Volgens de plangegevens zal er tevens een wasbak of gootsteen worden geplaatst.

Het aanwezig zijn van een gootsteen in de kamer wordt, conform de wetgeving Wonen Vlaanderen, beschouwd als een kookgelegenheid.

Dit wordt ook aangehaald in het ongunstig advies van de gemeentelijke dienst wonen. Dit advies van 09/10/2015 stelt dat de voorgestelde studentenverblijven niet vallen onder de typologie van kamer maar wel van 'zelfstandige woningen' omdat alle basisvoorzieningen (kookgelegenheid, douche en wc) in de verblijfsruimte aanwezig zijn.

Het voorzien van alle basisvoorzieningen in studentenverblijven betekent dat de oppervlakte van de ruimte voldoende groot moet zijn. De regelgeving Wonen hanteert een minimale norm van 18 m².

In voorliggend ontwerp wordt deze minimale kwaliteitsnorm niet gehaald.

Enkele verblijven hebben slechts een totale vloeroppervlakte van 15 m² (kamer nr. 3,4 en 7) en 17 m² (kamer 2).

Anderzijds is op te merken dat de ontworpen kamer 1 op het gelijkvloers een totale vloeroppervlakte heeft van 30,5 m². Aangezien deze ruimte ook voorzien wordt van alle basisvoorzieningen is deze verblijfsruimte, conform de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit', te beschouwen als een 'studio'.

In artikel 02.02 van de verordening wordt een kamer en studio gedefinieerd als volgt:

a) Kamer:

- Wooneenheid waarin één of meerdere van volgende voorzieningen ontbreken: kookgelegenheid, bad of douche, wc
- Minimale netto vloeroppervlakte: 12m2
- Minimale netto vloeroppervlakte: 15 m2 indien uitgerust met eigen badkamer
- Bijhorende gemeenschappelijke ruimte met keuken met een vloeroppervlakte van netto 2m2 per kamer en met een strikt minimum van 12 m2
- Per schijf van 6 kamers, of per deel ervan, wordt één WC voorzien
- Per schijf van 10 kamers, of per deel ervan, wordt één bad of douche voorzien

b) Studio/kleine wooneenheid

- Wooneenheid, al dan niet met aparte slaapkamer, uitgerust met kookgelegenheid, WC, bad of douche
- Minimale netto vloeroppervlakte: 30 m2

Het verhuren van de studio aan studenten verandert niets aan het feit dat de verblijven dienen te voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen van de stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit'.

Voorliggend ontwerp wijkt af van volgend artikel:

Artikel 03.03.02 Parking auto's: 'Per wooneenheid moet een parkeerplaats op de eigen kavel voorzien worden.

Een afwijking van de voorschriften is mogelijk omwille van de specifieke ruimtelijke context, de bestaande bebouwing, de beperkingen van het eigen perceel.

Bij de aanvraag is geen motivatienota gevoegd waarin de afwijking wordt gemotiveerd.

De vergunning kan niet worden verleend.

..."

Na de hoorzitting van 23 februari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 maart 2016 gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 februari 2016;

(...)

Overwegende dat het beroepsschrift in hoofdzaak gesteund is op navolgende motieven :

1. Voorliggend bouwberoep heeft enkel betrekking op een vergunningsaanvraag voor het pand met nr. 66, wat ook zo wordt aangegeven op de ingediende plannen.
Het pand nr. 68 is volledig vergund in de beslissing van het CBS van 24.01.2013.
In het weigeringsbesluit van 25 februari motiveerde deputatie over deze kwestie: "Overwegende dat naar aanleiding van voorliggende aanvraag niet kan teruggekomen worden op de in voorgaande vergunning toegestane functie nl. 12 kamers zonder parking; dat de ontbrekende parkeerplaatsen voor de vergunde kamers bijgevolg geen weigeringsgrond vormt voor voorliggende aanvraag".
2. In de beschrijvende nota van de vergunningsaanvraag is door beroepers op gemotiveerde wijze een afwijking aangevraagd op artikel 01.05.03: "Om de overgang tussen het dak van de linker- en de rechterbuur zo esthetisch mogelijk op te lossen en om een accent te geven aan de voor- en achterzijde wordt de dakkapel in het gevelvlak voorzien lp. v. terugliggend."

Er kan beroep gedaan worden op artikel 00.03 van de verordening en artikel 4.4.1§1 VCRO.

De dakuitbouw werkt de eentonigheid in de gevel weg.

3. *Kamer 7 heeft een oppervlakte van 15 m2 en voldoet ruimschoots aan de normen uit de Vlaamse Wooncode. Kamer 1 voorziet in een uitgang én rechtstreeks naar het openbaar domein én naar de gemeenschappelijke ruimtes.*

Deze vaststelling van de stad inzake kamer 1 houdt geen verband met een gebrek aan woonkwaliteit.

4. *Niet de stedenbouwkundige verordening Woonkwaliteit van de stad Hasselt is van toepassing op studentenkamers maar wel artikel 2 § 3, eerste-tweede lid van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Wooncode.*

De studentenkamers in voorliggende aanvraag zijn allen een stuk ruimer dan de 12 m2 die het Uitvoeringsbesluit oplegt.

dat in een bijkomend schrijven van 1 februari 2016 de beroeper verwijst naar een project op de hoek van de Kempische Steenweg nr. 21 waar een hoekperceel op een hogere wijze bebouwd mag worden en waar ook geen parking voorzien is;

(...)

Overwegende dat voor het grondgebied van de stad Hasselt een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit goedgekeurd bij deputatie van 11 augustus 2011 (B.S. 29/08/2011) van kracht is;

dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) onder artikel 4.1.1. bepaalt:

16° woning : een goed, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 31, van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (en latere wijzigingen) bepaalt:

31° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

10° bis kamer : een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen bepaalt:

10° gemeenschappelijke ruimte : een gemeenschappelijk deel van de kamerwoning dat aangewend wordt als zitplaats, keuken, interne circulatieruimte of gemeenschappelijk sanitair lokaal;

13° kamerwoning : elk gebouw of deel ervan dat bestaat uit een of meer kamers en gemeenschappelijke ruimten;

18° student : iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling van het hoger onderwijs, waarvan hij de lessen volgt en voor wie dat zijn hoofdbezigheid vormt of de schoolverlater van het hoger onderwijs die de wachtperiode doorloopt met toepassing van de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 november 1991 houdende de werkloosheidsreglementering;

24° zelfstandige woning : een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid;

Overwegende dat de kwaliteits- en veiligheidsnormen zoals vastgelegd in de Vlaamse Wooncode en het Woningkwaliteitsbesluit voor alle woningen, zowel zelfstandige als niet-zelfstandige woningen gelden;

(...)

Overwegende dat de aanvraag zich situeert tussen Kuringersteenweg en het station; dat binnen deze stadswijk zich een scholencomplex, één- en meergezinswoningen, studentenhuysvesting, een ontmoetingscentrum (doppahuis vzw),... situeert; dat de bebouwing voornamelijk bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen onder zadeldak; dat de wijk grenst aan het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Stationsomgeving'; dat binnen het plangebied 'Stationsomgeving' een bijkomend aanbod aan stedelijke functies voorzien wordt (kantoren, diensten, wonen en kleinschalige kleinhandel); dat de nieuwe ontwikkelingen zoals de realisatie van het gerechtsgebouw ook hun impact hebben op de bestaande bebouwing aan de rand van het BPA;

Overwegende dat voorliggende aanvraag betrekking heeft op een pand in gesloten bebouwing (Ambachtsschoolstraat nr. 66); dat het pand nr. 66, bestaande uit 1 bouwlaag onder plat dak, deel uitmaakt van een bouwproject waarvoor in 2013 een stedenbouwkundige vergunning verleend werd; dat de vergunning van 24 januari 2013 het omvormen betrof van een ééngezinshoning, een kantoorgebouw en twee garages tot 12 studentenkamers; dat de ééngezinshoning, 2 bouwlagen onder hellend dak, het hoekpand betrof aan Kleine Breemstraat en Ambachtsschoolstraat nr. 68; dat het kantoorgebouw en 2 garages het voorliggend pand nr.66 betrof; dat beide panden in 1 totaalproject vergund werden tot 12 studentenkamers; dat binnen het bouwvolume van het hoekpand 9 studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte vergund zijn; dat het pand nr. 66 conform de vergunning ingericht is tot 3 studentenkamers, fietsenberging, vuilnislokaal en gemeenschappelijke ruimte;

Overwegende dat het pand nr. 66 aan de linkerzijde grenst aan een rijwoning met twee bouwlagen en mansardedak (huisnr. 64) en aan de rechterzijdes aan het overige deel van het vergund studentenhuys (pand nr. 68); dat de diepte van het perceel varieert van circa 9.10 meter tot 9.45 meter; dat de achterste perceelsgrens samenvalt met de linkerzijperceelsgrens van een rijwoning met tuin aan de Kleine Breemstraat nr. 32;

Overwegende dat het ontwerp in een verbouwing en uitbreiding voorziet van het pand nr. 66:

- *Het L-vormig bouwvolume met 1 bouwlaag onder plat wordt op de verdieping uitgebreid. Het ontwerp voorziet in een 2^e bouwlaag én dakverdieping met hellend dak.
De bouwdiepte op de verdieping stemt overeen met de bestaande bouwdiepte tot de binnenkoer (circa 5.60 meter). Het volume op het gelijkvloers, dat grenst aan de achterste perceelsgrens, wordt dus niet uitgebreid in de hoogte.
Op de eerste verdieping worden 3 studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte voorzien. De dakverdieping wordt ingericht tot 3 studentenkamers.*
- *De gelijkvloerse verdieping wordt heringericht. De oppervlakte van fietsenstalling met vuilnislokaal en de ernaast gelegen studentenkamer worden vergroot. De 2 overige*

studentenkamers, links en rechts van de gemeenschappelijke Inkom, blijven behouden;

Bouwvolume uitbreiding.

Overwegende dat het nieuwbouwgedeelte aansluit op de blinde gevelmuren van de aangrenzende bebouwing; dat langs de linker perceelsgrens aangesloten wordt op de kroonlijsthoogte en het mansardedakprofiel van woning nr. 64 (snede EF); dat aan de rechterzijde de kroonlijsthoogte en het hellend dakprofiel van pand nr. 68 gevolgd (snede AB) wordt;

dat de overgang tussen de 2 verscheidene dakprofielen aan de voor- en achtergevel opgevangen wordt door een dakkapel met een lengte van 3.48 meter; dat de dakrandhoogte zich situeert op +10.39 ten aanzien van de nokhoogten van +10.18 en +10.29;

dat de dakkapel afwijkt van artikel 01.05.03 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit';

dat dit artikel bepaalt:

- Maximaal over 50% van de dakvlakbreedte*
- Op minimum >meter van de zijdelingse perceelsgrens*
- Minimum 1 meter terugliggend t. o. v. het voorgevel/vlak*

dat het ontwerp voorziet in een dakkapel waarvan de gevel in hetzelfde vlak ligt als de voorgevel i.p.v. 1 meter terugliggend;

dat een afwijking ruimtelijk verantwoord is (artikel 4.4.1 VCRO);

dat de breedte van de dakkapel beperkt is; dat de dakuitbouw slechts 21,5 % bedraagt van de dakvlakbreedte van de uitbreiding;

dat de dakuitbouw louter een architecturale oplossing is om een overgang te creëren tussen 2 verscheidene dakprofielen en niet de bedoeling heeft om het aantal bouwlagen te verhogen;

Overwegende dat het nieuwbouwgedeelte een beperkte bouwdiepte heeft van circa 5.60 meter; dat de uitbreiding geen groter dan normaal te verwachten hinder zal veroorzaken ten aanzien van de eigendommen van bezwaarindieners;

dat de uitbreiding zich noordelijk situeert en op een afstand van circa min. 3.50 meter en max. 3.80 meter ten aanzien van het aangrenzend perceel 86n3;

dat de 2 raamopeningen in de achtergevel van de uitbreiding geen privacyhinder zullen veroorzaken; dat de ramen voorzien worden van melkglas en geplaatst zullen worden op een hoogte van 1.80 meter boven het vloerniveau; dat de ramen louter voor belichting van een circulatieruimte dienen; dat ook ten aanzien van het perceel nr. 86f5, Kleine Breemstraat nr.26, aan de overzijde van de weg er voldoende tussenafstand is;

dat de impact van de uitbreiding o.g.v. zicht en schaduw vergelijkbaar is met de overige bebouwing in de Ambachtsschoolstraat; dat zoals reeds vermeld de bebouwing in de straat bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen onder (overwegend) hellend dak;

Bestemming:

Overwegende dat de bestemming van studentenhuus ter plaatse vergund is;

dat de vergunde bouwsituatie van het hoekpand nr. 68 niet wijzigt;

dat binnen het pand nr. 66 twee van de drie vergunde studentenkamers behouden blijven en er in totaal 7 nieuwe studentenkamers gecreëerd worden;

dat het ontwerp voorziet in een ruime fietsenstalling maar geen parkeerplaatsen;

Overwegende dat deputatie het standpunt van het college van burgemeester en schepenen betreffende de parkeervoorziening niet bijtreedt;

dat momenteel er geen in-en uitrit tot het gebouw is gezien de 12 studentenkamers in 2013 vergund zijn zonder parking; dat het voorzien van inritten resulteert in het verdwijnen van parkeerplaatsen op het openbaar domein hetgeen in de gegeven ruimtelijke context niet aangewezen is;

dat er een hoge parkeerdruk is in de omliggende straten omwille van een dense bebouwing in de stationsomgeving;

dat ter plaatse een reglement op bewonersparkeren van toepassing is;

dat de aanvraag gelegen is in de 'parkeerzone Alverberg';

dat deze zone reikt tot de Grote Ring rond Hasselt;

dat gedomicilieerde bewoners er met een parkeervergunning gratis en onbeperkt kunnen parkeren;

dat dit niet het geval is voor studenten;

dat studenten, indien ze al over een auto zouden beschikken, hun wagen eerder buiten de Grote Ring gaan parkeren;

dat studenten overigens vlot gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer gezien de ligging van het studentenhuus in de directe omgeving van het station;

Woonkwaliteit:

Overwegende dat in de regelgeving Wonen alsook in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit' van de stad Hasselt minimale kwaliteitsnormen opgenomen zijn voor kamers;

dat de beroeper aanhaalt dat niet de stedenbouwkundige verordening Woonkwaliteit van de stad Hasselt maar wel artikel 2 § 3, eerste-tweede lid van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Wooncode van toepassing is op studentenkamers;

dat dit artikel 2 § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen bepaalt: 'Een kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m²;

dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen nader bepaald worden in de modellen van technisch verslag die bij vermeld besluit gevoegd zijn;

dat de bepalingen voor 'kamers' opgenomen zijn in bijlage 1 van het besluit;

dat conform de wetgeving Wonen er twee voorwaarden vervuld moeten zijn om een woning als een kamer te beschouwen:

- minstens één van de drie bepalende basisvoorzieningen (WC, bad of douche, kookgelegenheid) ontbreekt in de woning;*
- deze basisvoorziening die in de woning ontbreekt of minstens één van deze basisvoorzieningen die in de woning ontbreken, is wel als gemeenschappelijke voorziening aanwezig in of aansluitend bij het gebouw; dat in geval een kamer bewoond wordt door studenten er in de regelgeving Wonen bijkomende minimale normen van toepassing zijn betreffende de fietsenberging en de gemeenschappelijke ruimte;*

Overwegende dat de ontworpen studentenverblijven niet-zelfstandige woongelegenheden zijn;

dat de kamers niet zullen beschikken over een kookfunctie;

dat de studenten gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke keuken;

*dat de kamers voorzien zijn van een sanitaire cel met toilet en douche;
dat volgens de plangegevens er tevens een wasbak of gootsteen zal geplaatst worden;
dat er aan de gootsteen geen gastoevoer noch geaarde stopcontacten zullen geplaatst worden om kookapparaten op aan te sluiten;
dat aangezien niet alle basisvoorzieningen in de studentenverblijven aanwezig zijn de oppervlakte van de kamers voldoende groot zijn;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Met een schrijven van 12 juli 2016 heeft de hoofdgriffier van de Raad de tussenkomende partijen in kennis gesteld dat een verzoekschrift tot vernietiging door de verzoekende partij bij de Raad werd ingediend.

Met een aangetekende brief van 27 juli 2016 heeft de griffier van de Raad aan de tussenkomende partijen een afschrift van het verzoekschrift betekend en werden zij uitgenodigd om binnen een vervaltermijn van 20 dagen overeenkomstig artikel 61, §1 Procedurebesluit, een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen.

Met een aangetekende brief van 25 oktober 2016 verzoeken de tussenkomende partijen om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

2.

De beschikking van 17 november 2016 waarbij de voorzitter aan de tussenkomende partijen toelating verleent om in de debatten tussen te komen, heeft een voorlopig karakter.

In deze beschikking werden de tussenkomende partijen er op gewezen dat hun verzoekschrift op het eerste gezicht laattijdig werd ingediend.

In hun schriftelijke uiteenzettingen verklaren de tussenkomende partijen dat zij pas kennis hebben gekregen van het verzoekschrift tot vernietiging en dus de mogelijkheid tot tussenkomst, op 16 oktober 2016 en dan binnen de 20 dagen hun verzoek tot tussenkomst aan de Raad hebben gericht.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting voegen zij daar niets meer aan toe, tenzij de vaststelling dat de tijdigheid van hun tussenkomst niet wordt betwist door de verwerende noch door de verzoekende partij.

3.

Het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, verantwoordt dat aan de tussenkomende partijen op de openbare zitting van 28 november 2017 de mogelijkheid wordt geboden toelichting te geven over de beweerd datum van kennisname van de brief van de griffier van 27 juli 2016. In het kader van deze uiteenzetting heeft de raadsman van de tussenkomende partijen het woord gekregen 'onder voorbehoud', gelet op het nog te volgen onderzoek naar de ontvankelijkheid van de tussenkomst.

4.

Een verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervalt termijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van een afschrift van het verzoekschrift, met toepassing van artikel 61, §1 Procedurebesluit.

De betekening met een aangetekende brief wordt, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbieding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. Deze regeling is vervat in artikel 6 Procedurebesluit.

De termijn voor de tussenkomende partij om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek derhalve op 17 augustus 2016.

5.

De tussenkomende partijen laten geen specifieke redenen kennen waarom zij pas – zoals door hen voorgehouden – op 16 oktober 2016 kennis hebben kunnen nemen van de brief van de griffier van 27 juli 2016 waarmee hen het verzoekschrift tot vernietiging werd betekend, samen met de melding dat zij binnen de 20 dagen een verzoek tot tussenkomst konden indienen. Ook op de openbare zitting van 28 november 2017 kon de raadsman van de tussenkomende partijen daarover geen nuttige uitleg verschaffen.

Er zijn dan ook geen redenen die onder voormeld rechtsbeginsel kunnen vallen zodat de gevolgen, verbonden aan het overschrijden van de vervalt termijn van 20 dagen intreden.

De vaststelling dat de verzoekende noch de verwerende partij de tijdigheid van de tussenkomst betwist doet hieraan geen afbreuk.

6.

De Raad kan enkel vaststellen dat het verzoek tot tussenkomst laattijdig en dus onontvankelijk is. Er kan dan ook geen rekening gehouden worden met de standpunten van de tussenkomende partijen bij de beoordeling van de vordering tot vernietiging.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, a) VCRO, van artikel 03.03.02 in samenlezing met de artikelen 00.04 en 02.02 van de stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit' van de stad Hasselt, goedgekeurd op 26 april 2011 (hierna: Verordening Woonkwaliteit), van artikel 4.3.3 VCRO samen gelezen met de artikelen 2, §1, 10°bis en 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode), van

artikel 1, 9°, 14°, 24° en artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (hierna: Woningkwaliteitsbesluit) in samenlezing met het technisch verslag voor zelfstandige woningen, en van artikel 4.7.23, §1 VCRO, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Onder verwijzing naar de definitie van een 'zelfstandige woning' zoals bepaald in artikel 1, 24° van het Woningkwaliteitsbesluit en van een 'kamer' zoals bepaald in artikel 2, 10bis van de Vlaamse Wooncode, stelt de verzoekende partij voorop dat, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, het aangevraagde project wel degelijk zelfstandige woningen/studio's voorziet aangezien uit de plannen blijkt dat elke kamer over een afzonderlijke sanitaire cel beschikt met daarnaast een volledig afgescheiden gootsteen met werkblad in de leefruimte die als kookgelegenheid dienst doet. De verzoekende partij is van oordeel dat het aangevraagde project moet gekwalificeerd worden als de uitbreiding en omvorming van een bestaand studentenpand met 3 kamers naar 9 studio's/zelfstandige woningen.

De verzoekende partij verwijst verder naar de definities opgenomen in het Woningkwaliteitsbesluit en de bijhorende technische richtlijnen inzake de begrippen 'gemeenschappelijke kookruimte', 'kookruimte', en 'kookgelegenheid' om haar standpunt kracht bij te zetten.

Zij vermeldt tevens dat slechts één van de units voldoet aan de oppervlaktevereiste voor studio's van 30 m², zodat ook een schending voorligt van artikel 02.02 van de Verordening Woonkwaliteit en er tevens een strijdigheid is met artikel 03.03.02 van dezelfde verordening aangezien de vereiste parkeerplaats per studio niet is voorzien op eigen kavel en er geen motivatienota voorligt ter afwijking van artikel.

De verzoekende partij is van oordeel dat de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, het Woningkwaliteitsbesluit met bijhorende technisch verslagen direct werkende normen bevatten, zodat, eens de strijdigheid met deze bepalingen vastgesteld, de vergunning moet geweigerd worden.

Tot slot wijst de verzoekende partij er op dat er in het advies van 'wonen – studentenhuisvesting' van 9 oktober 2015 weliswaar impliciet werd verwezen naar deze schendingen maar dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 19 februari 2016 uitdrukkelijk heeft gewezen op voormelde schendingen. Zij houdt voor dat de verwerende partij, gelet op dit andersluidend verslag, niet kan volstaan met een loutere verwijzing in de bestreden beslissing naar dit verslag. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij in haar materiële motiveringsplicht en haar zorgvuldigheidsplicht is te kort geschoten door geen behoorlijk onderzoek te voeren naar de relevante gegevens van het dossier.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij in haar betoog uitgaat van het verkeerde uitgangspunt dat de ontworpen units geen 'kamers' zouden zijn. Zij citeert de overwegingen in de bestreden beslissing en stelt dat zij op grond van de regelgeving en de feitelijke kenmerken van de units in redelijkheid heeft geoordeeld dat het 'kamers' zijn. Zij licht toe dat de ruimtes niet bestemd zijn om ter plaatse te koken omdat er geen kookruimte voorzien is maar enkel een gootsteen. Zij wijst op het ontbreken van gastoevoer en geaarde stopcontacten om kooktoestellen op aan te sluiten én op de aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte bedoeld en ingericht om te

koken. Om die reden was volgens de verwerende partij de minimale oppervlakenorm van 12 m² van toepassing, waaraan de units ook voldoen.

De verwerende partij is ook van oordeel dat zij voldoende duidelijk heeft aangegeven waarom zij desbetreffend het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd heeft.

De verwerende partij wijst er op dat zij in de bestreden beslissing ook geoordeeld heeft dat het ontbreken van een parkeerplaats per 'kamer' geen reden kan zijn om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren gezien zij ervan uit gaat dat de bewoners-studenten van de nieuw op te richten kamers doorgaans niet beschikken over een voertuig en indien wel, zij hun voertuig niet zullen parkeren aan het pand zelf.

3.

In haar wederantwoordnota geeft de verzoekende partij aan dat de kern van de discussie zich beperkt tot de invulling van het begrip "kookgelegenheid" op grond waarvan mede met de andere criteria het aangevraagde project als 'kamer' dan wel als 'zelfstandige woning/studio' dient te worden gekwalificeerd.

De verzoekende partij geeft daarbij aan dat het begrip, zoals reeds in haar verzoekschrift uiteengezet niet in de spraakgebruikelijke betekenis mag worden beschouwd maar dat uit de technische richtlijnen blijkt dat een kookgelegenheid zoals bepaald in artikel 1.24° van het Woningkwaliteitsbesluit gelijkgesteld kan worden met een kookruimte zoals bepaald in artikel 1,14° van het Woningkwaliteitsbesluit.

Omdat een kookruimte geen aanwezigheid vereist van één of meerdere kooktoestellen op gas of elektriciteit worden volgens de verzoekende partij de gootsteen met werkblad zoals voorzien in het aangevraagde project terecht als kookruimte bestemd, wat tevens wordt bevestigd in het ongunstig advies van de dienst Wonen van 9 oktober 2015, in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg en in het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Bovendien verwijst de verzoekende partij naar haar stuk 9 wat een reclameboodschap betreft voor de verhuur van de nieuwe studio's en waarin onomwonden wordt gesteld dat het in deze de verhuur betreft van studio's die beschikken over een eigen badkamer met wc, douche en lavabo en bovendien een eigen kitchenette. Zij stelt dat deze informatie eveneens terug te vinden is op de website van 'Studentenkot Hasselt' waar expliciet te lezen valt dat elke studio bovendien over een eigen keukentje met de nodige voorzieningen voor een koelkast en microgolf beschikt.

Uit deze reclameboodschappen blijkt volgens de verzoekende partij duidelijk dat er in deze energietoevoer is voorzien en er dus sprake is van een kookgelegenheid.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij in de bestreden beslissing foutief heeft geoordeeld dat het aangevraagde project de oprichting van studentenkamers omvat terwijl er in integendeel sprake is van zelfstandige woningen die evenwel niet voldoen aan de door de Vlaamse Wooncode en de gemeentelijke Verordening Woonkwaliteit voorgeschreven netto-vloeroppervlakte. Zij stelt verder dat het aangevraagde project een schending pleegt op artikel 03.03.02 van de Verordening Woonkwaliteit aangezien er geen parkeerplaatsen op de eigen kavel worden voorzien en er geen motivatienota voorligt ter afwijking van deze verplichting. Verder voert

zij aan dat de verwerende partij op niet-afdoende wijze het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft weerlegd.

2.

Uit de stukken van dossier blijkt dat de aanvrager het aangevraagde indient als het uitbreiden van een bestaand studentenhuus met 3 kamers naar 9 kamers. Uit de beschrijvende nota blijkt dat het bestaande gebouw met één bouwlaag zal uitgebreid worden met twee extra bouwlagen. Om het gebouw op te nemen in de omgeving zal deze aansluiten tegen zowel het dak van de linker- als rechterbuur. De overgang wordt opgevangen door een dakkapel met een lengte van 3,48 m in de gevel. Om één geheel te krijgen wordt de bestaande gevel bekleed met dezelfde steenstrips als de uitbreiding. De dakkapel wordt met hout bekleed. De nieuwe ramen zullen dezelfde kleur hebben als de bestaande ramen van het gelijkvloers, die behouden zullen blijven.

Het aangevraagde omvat volgens de beschrijving en de plannen het gedeeltelijk verbouwen van het gelijkvloers en een uitbreiding van aantal units en het voorzien van een gemeenschappelijke ruimte op de verdiepingen. De gemeenschappelijke ruimte met keuken op het gelijkvloers wordt verplaatst naar de eerste verdieping zodat er een grotere fietsenstalling en een vuilnislokaal kan worden voorzien. Op het gelijkvloers worden de reeds in 2013 vergunde kamers behouden, waarbij één van deze kamers wordt vergroot. Op de eerste verdieping en in de dakverdieping worden twee tweepersoonskamers en vier eenpersoonskamers bijgemaakt. Alle kamers beschikken over een eigen sanitair blok van minimaal 3,5 m².

3.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Zoals gesteld moeten deze motieven in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden en kan er geen rekening gehouden worden met wat in latere procedurestukken wordt gesteld.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de beroepsgrievens of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist. Op straffe van schending van het

zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

4.

4.1

In zijn verslag van 19 februari 2016 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot het aspect 'Woonkwaliteit' het volgende:

“ ...

In de regelgeving Wonen alsook in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit' van de stad Hasselt zijn minimale kwaliteitsnormen opgenomen voor kamers.

De beroeper haalt aan dat niet de stedenbouwkundige verordening Woonkwaliteit van de stad Hasselt maar wel artikel 2 §3, eerste-tweede lid van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Wooncode van toepassing is op studentenkamers.

Dit artikel 2 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen bepaalt: 'een kamer heeft een oppervlakte van minimaal 12 m2.'

De vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen worden nader bepaald in de modellen van technisch verslag die bij vermeld besluit zijn gevoegd. De bepalingen voor 'kamers' zijn opgenomen in bijlage 1 van het besluit.

Conform de wetgeving Wonen moeten er twee voorwaarden vervuld zijn om een woning als een kamer te beschouwen:

- Minstens één van de drie bepalende basisvoorzieningen (WC, bad of douche, kookegelegenheid) ontbreekt in de woning;*
- Deze basisvoorziening die in de woning ontbreekt of minstens één van deze basisvoorzieningen die in de woning ontbreken, is wel als gemeenschappelijke voorziening aanwezig in of aansluitend bij het gebouw.*

In geval een kamer bewoond wordt door studenten zijn er in de regelgeving Wonen bijkomende minimale normen van toepassing betreffende de fietsenberging en de gemeenschappelijke ruimte.

In voorliggend ontwerp zijn de bijkomende studentenverblijven voorzien van een sanitaire cel met toilet en douche. Volgens de plangegevens zal er tevens een wasbak of gootsteen worden geplaatst.

Het aanwezig zijn van een gootsteen in de kamer wordt, conform de wetgeving Wonen Vlaanderen, beschouwd als een kookegelegenheid.

Dit wordt ook aangehaald in het ongunstig advies van de gemeentelijke dienst wonen. Dit advies van 09/10/2015 stelt dat de voorgestelde studentenverblijven niet vallen onder de typologie van kamer maar wel van 'zelfstandige woningen' omdat alle basisvoorzieningen (kookegelegenheid, douche en wc) in de verblijfsruimte aanwezig zijn.

Het voorzien van alle basisvoorzieningen in de studentenverblijven betekent dat de oppervlakte van de ruimte voldoende groot moet zijn. De regelgeving wonen hanteert een minimale norm van 18m2.

In voorliggend ontwerp wordt deze minimale kwaliteitsnorm niet gehaald.

Enkele verblijven hebben slechts een totale vloeroppervlakte van 15 m2 (kamer 3,4 en 7) en 17 m2 (kamer 2).

....”

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat deze van oordeel is dat de units niet als 'kamer' kunnen beschouwd worden omwille van de aanwezigheid van een gootsteen die wijst op een kookgelegenheid.

4.2

De verwerende partij oordeelt als volgt over de kwalificatie van het aangevraagde:

“ ...

Overwegende dat de ontworpen studentenverblijven niet-zelfstandige woongelegenheden zijn; dat de kamers niet zullen beschikken over een kookfunctie; dat de studenten gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke keuken;

Dat de kamers voorzien zijn van een sanitaire cel met toilet en douche; dat volgens de plangegevens er tevens een wasbak of gootsteen zal geplaatst worden; dat er aan de gootsteen geen gastoevoer noch gearde stopcontacten zullen geplaatst worden om kookapparaten op aan te sluiten;

Dat aangezien niet alle basisvoorzieningen in de studentenkamers aanwezig zijn de oppervlakte van de kamers voldoende groot zijn;

...”

In tegenstelling tot de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt de verwerende partij dat het aangevraagde project géén zelfstandige woongelegenheden bevat omwille van het ontbreken van gearde stopcontacten en het ontbreken van een gastoevoer aan de gootsteen. Hieruit leidt zij af dat er geen sprake is van de aanwezigheid van een 'kookgelegenheid' zodat de unit niet voldoet aan alle basisvoorzieningen zoals voorzien in het Woningkwaliteitsbesluit en er dus enkel sprake kan zijn van 'kamers'.

5.

5.1

Artikel 2, §1, 10° bis van de Vlaamse Wooncode bepaalt:

“ ...

Kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

...”

Artikel 1, 24° van het Woningkwaliteitsbesluit bepaalt:

“ ...

Zelfstandige woning: een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid.

...”

In het Woningkwaliteitsbesluit worden ook de begrippen 'gemeenschappelijke kookruimte' en 'kookruimte' gedefinieerd.

Artikel 1, 9° van dit besluit bepaalt:

“ ...

Gemeenschappelijke kookruimte: een gemeenschappelijk woonlokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken en dat uitgerust is met een of meer gootstenen, voorzien van koudwatertoevoer met een aansluiting op het rioleringsnet, en met een of meer kooktoestellen op gas of elektriciteit.

...”

Artikel 1, 14° van hetzelfde besluit bepaalt:

“ ...

Kookruimte: een lokaal of deel ervan dat bestemd is om te koken, waarin een kooktoestel op gas of elektriciteit kan geplaatst worden en dat uitgerust is met een gootsteen met koudwatertoevoer en een aansluiting op het rioleringsnet.

...”

5.2

De verzoekende partij houdt voor dat de term ‘kookgelegenheid’ uit artikel 2, §1, 10°bis van de Vlaamse Wooncode en artikel 1, 24° van het Woningkwaliteitsbesluit moet gelijkgesteld worden met de term ‘kookruimte’ uit artikel 1, 14° van hetzelfde besluit.

Om dit standpunt te ondersteunen verwijst zij naar de ‘technische richtlijnen voor een woningkwaliteitsonderzoek, handleiding bij de technische verslagen’, opgesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen, en in het bijzonder naar p. 5. De Raad citeert:

“ ...

*Om het verschil te maken tussen zelfstandige en niet-zelfstandige woningen, definiëren we de **3 volgende basisfuncties**:*

1. Kookfunctie

*De **kookgelegenheid** moet een gootsteen bevatten met toevoer van koud en warm water en een aansluiting op het rioleringsnet. Ze moet ook over voldoende energietoevoer beschikken (bv. toevoer gas, geaarde stopcontacten,...) Gemeenschappelijke keukens moeten voorzien zijn van de nodige kooktoestellen op gas of elektriciteit en van een koelkast, dit in verhouding tot het aantal bewoners dat er gebruik van maakt.*

2. Bad- douchefunctie

*Het **bad** of de **douche** moet voorzien zijn van een toevoer van koud en warm water en aangesloten zijn op het rioleringsnet. Als een bad (lig- of zitbad) aanwezig is, moet er uiteraard geen douche zijn en omgekeerd.*

3. Toiletfunctie

Enkel toiletten met waterspoeling, een geurafsnijder en een aansluiting op het rioleringsnet komen als wc (watercloset) in aanmerking.

*Een woning wordt beschouwd als **niet-zelfstandig (= kamer)** wanneer zij voldoet aan 2 voorwaarden:*

1. *Minstens één van de drie basisfuncties (kookgelegenheid, bad of douche en wc) ontbreekt in de woning;*

En

2. *De basisfunctie (of minstens één ervan) die in de woning ontbreken, zijn als gemeenschappelijke voorziening aanwezig aansluitend bij of in de woning.*

*Voldoet de woning niet aan deze twee voorwaarden samen, dan wordt zij beschouwd als zijnde **zelfstandig**.*

...

De Raad kan de redenering van de verzoekende partij niet volgen waar zij de term 'kookgelegenheid' gelijk stelt met de term 'kookruimte'.

Waar de term 'kookruimte' uit artikel 1,14° van het Woningkwaliteitsbesluit, net zoals de term 'gemeenschappelijke kookruimte' uit artikel 1,9° van hetzelfde besluit betrekking heeft op de ruimte, het lokaal of een deel van het lokaal, heeft de term 'kookgelegenheid' uit artikel uit artikel 2, §1, 10°bis van de Vlaamse Wooncode en artikel 1, 24° van het Woningkwaliteitsbesluit betrekking op de keuken- of kookfunctie of met andere woorden, op de mogelijkheid tot koken. Dit vindt tevens zijn bevestiging in de definitie volgens VAN DAELE. Een kookgelegenheid wordt omschreven als "*mogelijkheid of kans om te koken*" en onder koken wordt "*het bereiden van voedsel*" begrepen.

Zo bepalen de technische richtlijnen duidelijk dat, om te kunnen koken, er niet alleen een gootsteen met toevoer van koud en warm water en een aansluiting op het rioleringsnet moet zijn, maar tevens dat er voldoende energietoevoer moet zijn (toevoer gas of geaarde stopcontacten).

Uit het voorgaande volgt dan ook dat, om te kunnen spreken van een kookgelegenheid in de zin van artikel 2, §1, 10°bis van de Vlaamse Wooncode en artikel 1, 24° van het Woningkwaliteitsbesluit er in de unit zelf (1) een mogelijkheid moet bestaan om te koken, voedsel te bereiden, en (2) er hiertoe een gootsteen aanwezig is met toevoer van koud en warm water, samen met een aansluiting op het rioleringsnet én een voldoende energietoevoer (toevoer gas en/of voldoende geaarde stopcontacten).

Dit alles vergt een feitelijke beoordeling.

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

5.3

Het wordt door de partijen niet betwist en uit voorliggende plannen blijkt dat in de nieuw te bouwen units telkens een aanrecht met gootsteen aanwezig is.

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar enkel uit de aanwezigheid van een gootsteen afleidt dat de unit een kookgelegenheid bevat en dus niet als 'kamer' kan beschouwd worden, kan de motivering van de verwerende partij, die in de lijn ligt van de hierboven vermelde technische richtlijnen van het agentschap Wonen-Vlaanderen, niet als onredelijk of onjuist worden beschouwd, maar afdoende in het licht van het beperkte standpunt van de provinciale stedenbouwkundige

ambtenaar ter zake. Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook nog verwijst naar het ongunstig advies van de gemeentelijke dienst wonen van 9 oktober 2015 dient vastgesteld dat ook deze dienst opmerkte dat het aangevraagde, wat de oppervlaktenorm betreft, niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen voor kamers, op basis van de enkele vaststelling dat een gootsteen aanwezig is.

De Raad stelt vooreerst vast, op basis van de ingediende plannen, dat er een gemeenschappelijke keuken voorzien is, zodat de redenering dat elke kamer nog een eigen kookgelegenheid zou hebben, redelijkerwijze niet aannemelijk is. Vervolgens staat vast dat het bestaande gebouw een studentenhuus is, dat de bestaande units studentenkamers zijn, en dat in de aanvraag ook telkens sprake is uitbreiding van het aantal studentenkamers. In het dossier zijn geen aanwijzingen terug te vinden dat in elke kamer mogelijke gastoevoer voorzien is of een andere energietoevoer.

Waar de verzoekende partij vaststelt dat de tussenkomende partij in reclameboodschappen en op de verhuurwebsite verwijst naar studentenkoten met de aanwezigheid van een kitchenette of voorzieningen voor een koelkast of microgolf, dient de Raad vast te stellen dat uit deze aankondigingen geen vaststellingen inzake het stedenbouwkundig statuut kunnen gedaan worden. Eventuele contractuele engagementen in strijd met het stedenbouwkundig statuut laten niet toe vast te stellen dat de bestreden beslissing iets anders vergund zou hebben dan wat werkelijk werd aangevraagd. Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan het verkregen stedenbouwkundig statuut van 'kamer', dan staan de verzoekende partij de nodige handhavingsmiddelen ter beschikking zoals voorzien in het Woningkwaliteitsbesluit. Dit alles is evenwel onvoldoende om te besluiten dat er sprake zou zijn van zelfstandige wooneenheden en niet van kamers.

Dat een kamer geaarde stopcontacten dient te hebben lijkt evident. Het hebben van een televisietoestel en/of een koelkastje kan, zelfs aan een student, moeilijk ontzegd worden. De opmerking die de verzoekende partij formuleert over het niet kunnen achterhalen van de al dan niet aanwezigheid van geaarde stopcontacten in functie van de kookgelegenheid kan slechts relevant zijn naar aanleiding van de controle in het licht van het nog te bekomen conformiteitsattest.

Uit het een het ander volgt dat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de verwerende partij de aangevraagde units op foutieve wijze als 'kamers' heeft aangemerkt in de zin van niet-zelfstandige woningen. De loutere aanwezigheid van een gootsteen met aansluiting op het rioleringsnet en de aanwezigheid van een aanrecht in de aangevraagde units volstaat in alle redelijkheid niet om te spreken van een zelfstandige wooneenheid temeer nu uit de plannen blijkt dat het aangevraagde project in een gemeenschappelijke kookruimte voorziet.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing afdoende verwezen naar de toepassingsvoorwaarden op grond waarvan een woning in de categorie zelfstandig dan wel niet-zelfstandig kan worden ondergebracht, waarbij zij heeft geoordeeld dat omwille van de afwezigheid van gastoevoer en geaarde stopcontacten aan de gootsteen er in deze geen sprake is van zelfstandige wooneenheden zodat de wooneenheden in aangevraagde project onder het toepassingsgebied van artikel 2, §1, 10°bis van de Vlaamse Wooncode vallen waarvoor artikel 02.02 van de gemeentelijke verordening Woonkwaliteit een minimale netto-oppervlakte van 15 m² voorschrijft. Op basis van de plangegevens stelt de Raad vast dat elke aangevraagde unit aan de minimale netto-oppervlakte van 15 m² voldoet en er dus geen sprake is van een schending van artikel 02.02 van de verordening Woonkwaliteit.

6.

In zover de verzoekende partij nog inroept dat het aangevraagde project strijdig is met artikel 03.03.02 van de verordening Woonkwaliteit kan er worden verwezen naar de tekst dit artikel:

“ ...

03.03.02 Parking auto's

Per wooneenheid moet één parkeerplaats op de eigen kavel voorzien worden.

Uitbreidbaarheid

- *Omwille van de specifieke ruimtelijke context, de bestaande bebouwing, de beperkingen van het eigen perceel, kan afgeweken worden van deze verplichting*

Voorwaarden:

*Opmaken van de **motivatiemeta***

...”

Artikel 00.04 definities van de stedenbouwkundige verordening Woonkwaliteit bepaalt:

“ ...

Woongelegenheid

Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van personen (met gedomicilieerde bewoning). Woningen, appartementen, studio's en kamers vallen dus alle onder de noemer “woongelegenheid” - Studentenkamers worden bv. niet als ‘woongelegenheid beschouwd vermits domiciliëring niet mogelijk is.

Wooneenheid

Aparte woonidentiteit binnen een woongelegenheid – Studentenkamers worden hier ook niet als wooneenheid beschouwd.

....”

Aangezien de Raad oordeelt dat de units in het aangevraagde project als studentenkamers kunnen worden aangemerkt dient noodzakelijk te worden vastgesteld dat artikel 03.03.02 van de verordening Woonkwaliteit in niet van toepassing is en de bestreden beslissing het desbetreffende artikel niet schendt.

7.

De Raad oordeelde hierboven reeds dat de verwerende partij in redelijkheid kon oordelen, gelet op de plangegevens, en de doelstelling van het aangevraagde, dat er ter zake enkel sprake is van studentenkamers en niet van zelfstandige wooneenheden. De kwalificatie als studentenkamers heeft tot gevolg, zoals hoger reeds gesteld dat het aangevraagde project voldoet aan de minimale netto-vloeroppervlakte vereisten zoals bepaald in artikel 2, §3 van het Woningkwaliteitsbesluit en zoals bepaald in de verordening Woonkwaliteit. Dit brengt eveneens met zich mee dat het aangevraagde op het vlak van parkeergelegenheid niet onder de toepassing van artikel 03.03.02 van de verordening Woonkwaliteit valt.

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor de kwalificatie van het aangevraagde als ‘kamer’ of ‘zelfstandige woning’ louter beslist heeft op basis van de aanwezigheid van een gootsteen in de unit, heeft de Raad vastgesteld dat de verwerende partij in redelijkheid met andere aspecten rekening heeft gehouden, daarbij de technische richtlijnen van het agentschap Wonen-Vlaanderen als leidraad nemend.

Er kan niet gesteld worden dat de verwerende partij louter met een stijlformule verwezen heeft naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de bestreden

beslissing blijkt duidelijk waarom de verwerende partij het standpunt van haar ambtenaar niet is gevolgd. Er is ter zake geen schending van de motiveringsplicht noch van het zorgvuldigheidsbeginsel vast te stellen.

Het middel wordt verworpen.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, van artikel 4.7.23 VCRO en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij voert in dit middel aan dat de verwerende partij het voorwerp van het aangevraagde foutief gekwalificeerd heeft en daardoor de impact van het aangevraagde project op de goede ruimtelijke ordening niet op een gegronde wijze heeft beoordeeld. De verwerende partij heeft zich beperkt tot de beoordeling van de uitbreiding in het pand met huisnummer 66 terwijl het ganse project zoals het werd vergund in 2013 in de beoordeling diende betrokken te worden, zodat het een uitbreiding betreft van 12 units naar 18. De verzoekende partij houdt hierbij voor dat dat zij dit ook reeds in haar weigeringsbesluit had aangegeven en zij verwijst ook naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op grond van deze foutieve inschatting van het voorwerp stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij slechts de toelaatbaarheid van het bijkomend aantal units in de onmiddellijke omgeving gedaan heeft in functie van de beoordeling dat het gaat om kamers terwijl het gaat om bijkomende studio's/ zelfstandige woningen. Zij is van oordeel dat de impact van deze laatste op diverse aspecten van een goede ruimtelijke ordening groter is dan loutere kamers, zodat het ruimtegebruik en de bouwdichtheid door de verwerende partij anders zou zijn beoordeeld. Diverse andere hinderaspecten zoals het gebruiksgenot zouden volgens de verzoekende partij een veel mindere positieve beoordeling genieten en een meer doorslaggevende waarde gehad hebben. Bovendien meent zij dat inzake de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening diende gehouden te worden met het totaalproject en niet enkel met de uitbreiding.

Ook kan volgens de verzoekende partij de beoordeling door de verwerende partij van het ontbreken van enige parkeerplaats op privaat terrein in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden afgedaan als nonsens. De stelling van de verwerende partij dat er een staanplaats op het openbaar domein zou verloren gaan in het geval dat er een in- en uitrit voor een private parking wordt gecreëerd weegt niet op tegen het gegeven dat er zes bijkomende units worden vergund in een pand waarvoor geen enkele bijkomende parkeerplaats wordt voorzien.

Dit klemmt volgens haar nog meer aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat er een *“hoge parkeerdruk bestaat in de omliggende straten omwille van een dense bebouwing in de stationsomgeving”*.

2.

De verwerende partij geeft in haar antwoordnota aan dat zij het aangevraagde project, dat enkel de uitbreiding van het pand gelegen nr. 66 van 3 naar 9 studentenkamers omvat en wat duidelijk blijkt uit de tekst van de aanvraag als uit de plannen, correct heeft beoordeeld.

Wat betreft de beoordeling van het mobiliteitsaspect stelt de verwerende partij dat zij zich niet heeft beperkt tot het aangevraagde project maar dat zij de ruimere omgeving, die betrekking heeft op het hoekpand gelegen op nr. 68 in haar beoordeling van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening heeft betrokken.

De verwerende partij ziet tot slot niet in hoe de mogelijks verkeerde kwalificatie van het aangevraagde project in verband met 'kamers' of 'zelfstandige woningen' een relevante impact zou hebben op de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat het aangevraagde de uitbreiding betreft van het in 2013 reeds vergunde totaalproject van 12 naar 18 units en dat het ter zake geen studentenkamers maar studio's betreft. Zij houdt voor dat de panden met nummers 66 en 68 als één studentenhuus moeten worden beschouwd.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in dit middel in essentie aan dat de verwerende partij het aangevraagde verkeerd heeft gekwalificeerd omdat (1) de aanvraag de uitbreiding betreft van de in 2013 verleende vergunning voor het totaalproject in de Ambachtsschoolstraat nummer 66 en 68 waarbij 12 studentenkamers werden vergund en (2) het niet gaat om 'kamers' maar om 'zelfstandige woningen'/studio's, waardoor de impact van de aanvraag op de goede ruimtelijke ordening verkeerd werd beoordeeld en niet gesteund werd op de juiste feitelijke gegevens.

2.

Uit het aanvraagdossier en de voorliggende plannen blijkt dat de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt voor *"het uitbreiden van een bestaand studentenhuus van 3 kamers naar 9 kamers aan de Ambachtsschoolstraat 66 te Hasselt"*.

Er kan niet ernstig worden betwist dat de aanvraag tot uitbreiding kadert binnen een reeds verkregen vergunning. Op 24 januari 2013 werd vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning (nummer 66) en een kantoorgebouw (nummer 68) gelegen aan de Ambachtsstraat tot studentenhuus met 12 studentenkamers.

Uit de stukken van het dossier blijkt, zoals door de verwerende partij ook wordt beschreven in de bestreden beslissing dat: *"het pand nr. 66, bestaande uit 1 bouwlaag onder plat dak, deel uitmaakt van een bouwproject waarvoor in 2013 een stedenbouwkundige vergunning verleend werd; dat de vergunning van 24 januari 2013 het omvormen betrof van een ééngesinswoning, een kantoorgebouw en twee garages tot 12 studentenkamers; dat de ééngesinswoning, 2 bouwlagen onder hellend dak, het hoekpand betrof aan Kleine Breemstraat en Ambachtsschoolstraat nr. 68; dat het kantoorgebouw en 2 garages het voorliggend pand nr. 66 betrof; dat beide panden in 1 totaalproject vergund werden tot 12 studentenkamers; dat binnen het bouwvolume van het hoekpand 9 studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte vergund zijn; dat het pand nr. 66 conform de vergunning ingericht is tot 3 studentenkamers, fietsenberging, vuilnislokaal en gemeenschappelijke ruimte; (...)"*

Overwegende dat het ontwerp voorziet in een verbouwing en uitbreiding van het pand nr. 66 (...)"

3.

3.1

Het is in de eerste plaats de bouwheer die het voorwerp van de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Toch komt het nadien aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen.

Het vergunningverlenend bestuur dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier zoals de voorgeschiedenis, de ingediende plannen en de verantwoordingsnota.

De Raad kan zich in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan wat betreft de feitelijke gegevens en het voorwerp van de aanvraag. De Raad kan enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De motiveringsplicht die daarbij op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.2

De Raad treedt het standpunt van de verzoekende partij in bepaalde mate bij.

Wanneer een aanvrager een eerdere, ruimere vergunning heeft verkregen, en vervolgens aan een deel van het vergunde een wijziging (ter zake een uitbreiding) wil aanbrengen, kan hij het voorwerp van zijn aanvraag beperken tot dat deel, en is hij niet verplicht op opnieuw een vergunning aan te vragen voor het volledige project.

Dit neemt evenwel niet weg dat de verwerende partij, bij het beoordelen van de aanvraag en in het bijzonder bij het onderzoek van de aanvraag naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, het totale project en de doelstellingen van de eerdere vergunning bij haar beoordeling diende te betrekken. Het is immers niet ondenkbaar dat de gevraagde uitbreiding een zwaardere impact heeft of kan hebben op eventuele hinder of bezwaren van derden dan het reeds vergunde totaalproject.

In dit kader volstaat het dan ook niet dat de verwerende partij zich bij haar toets inzake de goede ruimtelijke ordening enkel laat leiden door de gevraagde uitbreiding zonder deze te kaderen in het totaalproject en de invloed die de uitbreiding heeft op het totaalproject en de in de omgeving bestaande toestand.

Ook al is er op grond van de gemeentelijke verordening Woonkwaliteit (zie eerste middel) geen verplichting om parkeerplaatsen te voorzien, toch kan niet ontkend worden dat de uitbreiding van het bestaande studentenhuus met 6 kamers een impact kan hebben op de mobiliteit. Hierover werden ook bezwaren ingediend.

De verwerende partij erkent trouwens dat er in de omgeving een hoge parkeerdruk is en dat er een dense bebouwing is. De parkeerproblematiek is dan ook een relevant te onderzoeken

aandachtspunt in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, net zoals de bouwdichtheid, de draagkracht van het perceel en het ruimtegebruik.

3.3

Uit het voorgaande volgt dat de kwalificatie van het aangevraagde, hoewel het geen weerslag kent op de plicht tot het aflijnen van het voorwerp van de aanvraag, wel een invloed heeft op de beoordeling van het aangevraagde wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Zowel uit de ingediende plannen, de stukken van het dossier, als uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing blijkt onmiskenbaar dat het aangevraagde project samen moet worden beschouwd met het reeds op 24 januari 2013 vergunde studentenhuus dat bestaat uit de omvorming van een ééngezinwoning, een kantoorgebouw en twee garages tot 12 studentenkamers gelegen aan de Ambachtsschoolstraat 66 en 68 te Hasselt.

De Raad stelt vooreerst vast dat de bestreden beslissing geen afzonderlijke onderdeel bevat die betrekking heeft op de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening.

Na de beschrijving van (1) de ingediende bezwaren, (2) de omgeving, (3) de aangevraagde werken, stelt de verwerende partij over de gevraagde uitbreiding het volgende:

“ ...

Bouwvolume uitbreiding

Overwegende dat het nieuwbouwgedeelte aansluit op de blinde gevelmuren van de aangrenzende bebouwing; dat langs de linker perceelsgrens aangesloten wordt op de kroonlijsthoogte en het mansardedakprofiel van woning nr. 64 (snede EF); dat aan de rechterzijde de kroonlijsthoogte en het hellend dakprofiel van pand nr. 68 gevolgd (snede AB) wordt;

Dat de overgang tussen de 2 verscheidene dakprofielen aan de voor- en achtergevel opgevangen worden door een dakkapel met een lengte van 3.48 meter; dat de dakrandhoogte zich situeert op + 10.39 ten aanzien van de nokhoogten van + 10.18 en +10.29;

Dat de dakkapel afwijkt van artikel 01.05.03 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit”;

Dat dit artikel bepaalt:

- *Maximaal over 50% van de dakvlakbreedte*
- *Op minimum 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens*
- *Minimum 1 meter terugliggend t.o.v. het voorgevelvlak*

Dat het ontwerp voorziet in een dakkapel waarvan de gevel in hetzelfde vlak ligt als de voorgevel i.p.v 1 meter terugliggend;

Dat een afwijking ruimtelijk verantwoord is (artikel 4.4.1 VCRO);

Dat de breedte van de dakkapel beperkt is; dat de dakuitbouw slechts 21,5% bedraagt van de dakvlakbreedte van de uitbreiding;

Dat de dakuitbouw louter een architecturale oplossing is om een overgang te creëren tussen 2 verscheidene dakprofielen en niet de bedoeling heeft om het aantal bouwlagen te verhogen;

Overwegende dat het nieuwbouwgedeelte een beperkte bouwdiepte heeft van circa 5.60 meter; dat de uitbreiding geen groter dan normaal te verwachten hinder zal veroorzaken ten aanzien van de i-eigendommen van bezwaarindieners;

Dat de uitbreiding zich noordelijk situeert en op een afstand van circa min 3.50 meter en max. 3.80 meter ten aanzien van het aangrenzend perceel 86n3;

Dat de 2 raamopeningen in de achtergevel van de uitbreiding geen privacyhinder zullen veroorzaken; dat de ramen voorzien worden van melkglas en geplaatst zullen worden op een hoogte van 1.80 meter boven het vloerniveau; dat de ramen louter voor belichting van een circulatieruimte dienen;

Dat ook ten aanzien van het perceel nr. 86f5, Kleine Breemstraat nr. 26, aan de overzijde van de weg er voldoende tussenafstand is; dat de impact van de uitbreiding o.g.v. zicht en schaduw vergelijkbaar is met de overige bebouwing in de Ambachtsschoolstraat; dat zoals reeds vermeld in de bebouwing in de straat bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen onder (overwegend) hellend dak;

Bestemming:

Overwegende dat de bestemming van studentenhuus ter plaatse vergund is;

dat de vergunde bouwsituatie van het hoekpand nr. 68 niet wijzigt;

dat binnen het pand nr. 66 twee van de drie vergunde studentenkamers behouden blijven en er in totaal 7 nieuwe studentenkamers gecreëerd worden;

dat het ontwerp voorziet in een ruime fietsenstalling maar geen parkeerplaatsen;

Overwegende dat de deputatie het standpunt van het college van burgemeester en schepenen betreffende de parkeervoorziening niet bijtreedt;

Dat momenteel geen in-en uitrit tot het gebouw is gezien de 12 studentenkamers in 2013 vergund zijn zonder parking; dat het voorzien van inritten resulteert in het verdwijnen van parkeerplaatsen op het openbaar domein hetgeen in de gegeven ruimtelijke context niet aangewezen is; dat er een hoge parkeerdruk is in de omliggende straten omwille van een dense bebouwing in de stationsomgeving; dat ter plaatse een reglement op bewonersparkeren van toepassing is; dat de aanvraag gelegen is in de 'parkeerzone Alverberg'; dat deze zone reikt tot de Grote Ring rond Hasselt; dat gedomicilieerde bewoners er met een parkeervergunning gratis en onbeperkt kunnen parkeren; dat dit niet het geval is voor studenten; dat studenten, indien ze al over een auto zouden beschikken, hun wagen eerder buiten de Grote Ring gaan parkeren;

Dat studenten overigens vlot gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer gezien de ligging van het studentenhuus in de directe omgeving van het station;

...

Daargelaten de vraag of de overwegingen inzake de parkeerproblematiek pertinent en afdoende zijn, stelt de Raad vast dat de verwerende partij de aanvraag in het algemeen niet concreet toetst aan de relevante aandachtspunten van artikel 4.3.1, §2 VCRO, hierbij de in de omgeving bestaande toestand in rekening brengt en de aanvraag kadert in het totaalproject waarvoor reeds vergunning werd bekomen.

Uit de bestreden beslissing blijkt enkel dat de beoordeling bestaat uit een aantal losse elementen die enkel betrekking hebben op de uitbreiding zonder het geheel van het studentencomplex bij de beoordeling te betrekken. Zoals reeds gesteld moet ingeval van een uitbreiding van een bestaand complex de toets aan de goede ruimtelijke ordening worden doorgevoerd aan de hand van de totaliteit van het gebouwencomplex. De Raad leest dergelijke toets in de bestreden beslissing niet.

Specifiek met betrekking tot de parkeerhinder wijst de Raad op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 februari 2016 waarin een uitsproken andersluidende visie werd vertolkt. De verwerende partij zal bij haar herstelbeslissing deze andersluidende visie moeten betrekken en concreet en pertinent weerleggen voor zover zij de aanvraag zou inwilligen.

De overweging door de verwerende partij dat kan verwacht worden dat studenten hun wagen toch niet in de onmiddellijke omgeving zullen parkeren wordt door de Raad als niet relevant verworpen. Deze stelling wordt bovendien niet ondersteund door de concrete bezwaren.

4.

Onder het eerste middel heeft de Raad reeds vastgesteld dat de verwerende partij terecht kon oordelen dat het aangevraagde de uitbreiding betreft van het aantal 'kamers'. De stelling van de verzoekende partij dat de kwalificatie van het voorwerp op dit punt verkeerd is, werd reeds weerlegd onder het eerste middel, zodat dit middelonderdeel moet worden verworpen.

Het is evenwel niet omdat de units bestempeld kunnen worden als 'kamers' dat het ruimtegebruik, bouwdichtheid en gebruiksgenot evident in de definitie van 'kamer' vervat zitten.

Het behoort de verwerende partij, in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening, de gevraagde uitbreiding van het aantal kamers, af te toetsen aan de draagkracht van de omgeving, het ruimtegebruik, en de bouwdichtheid.

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend waarin werd opgeworpen dat het aantal studentenkamers te veel is, dat het volume van de uitbreiding hinder zal veroorzaken en dat de kleine binnenkoer aanleiding zal geven tot geluidsoverlast.

Uit het hierboven weergegeven citaat van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij met deze bezwaren rekening heeft gehouden, laat staan dat ze deze in haar beoordeling heeft betrokken of afdoende heeft weerlegd. Integendeel, uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich grotendeels beperkt tot het overnemen van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarbij ze enkel de punten waarin zij een andersluidende visie hanteert niet concreet en niet afdoende herformuleert. Het komt de verwerende partij toe die in deze afwijkt van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, van het ongunstig verslag van de dienst wonen en van de eerdere weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg om haar visie en haar motivering wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening helder, concreet en zorgvuldig te formuleren. Voorliggende motivering in de bestreden beslissing voldoet hier niet aan.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Tweede middel

Gelet op de beoordeling van het eerste en het derde middel, wordt het tweede middel niet onderzocht nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Robin THYS en Martijn MOORS is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016, waarbij aan Robin THYS en Martijn MOORS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een bestaand studentenhuus met 3 kamers naar 9 kamers op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Ambachtsschoolstraat 66 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 86p5.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van Robin THYS en Martijn MOORS en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS