

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0448
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0629-A

Verzoekende partij	de nv VBK REAL ESTATE vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Bampslaan 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkomen de partijen	1. de heer Raf QUANTEN 2. mevrouw Virginie BREUSEGEM 3. de bvba RAF QUANTEN BV vertegenwoordigd door advocaat Andy BEELEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3740 Bilzen, Grensstraat 4

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 maart 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer tussenkomen de partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 10 november 2016 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van bestaande gebouwen en het bouwen van 10 appartementen met ondergrondse parkeergarage op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Stadsomvaart 84, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie C, nummers 172P2 en 172W2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomen de partijen verzoeken met een aangetekende brief van 8 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomen de partijen met een beschikking van 21 november 2017 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Johan VANMUYSEN voert het woord voor verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Andy BEELEN voert het woord voor tussenkomen de partijen.

4.

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

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 12 juli 2016 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van 10 appartementen met ondergrondse parkeergarage”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Een gelijkaardige aanvraag van 30 oktober 2015 voor *“het slopen van bestaande gebouwen en het bouwen van 10 appartementen met ondergrondse parkeergarage”*, met onder meer een grotere bouwdiepte, wordt op 4 februari 2016 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt geweigerd. Hiertegen wordt door verzoekende partij administratief beroep aangetekend bij verwerende partij, die op 16 juni 2016 beslist om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In navolging van deze weigeringsbeslissing dient verzoekende partij enerzijds voorliggende enigszins gewijzigde aanvraag in, waarmee zij poogt tegemoet te komen aan de weigeringsmotieven, en anderzijds vordert zij met een aangetekende brief van 26 juli 2016 bij de Raad de vernietiging van de weigeringsbeslissing. Deze vordering werd ondertussen door de Raad verworpen met een arrest van 19 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1037 in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0752/A, waartegen door verzoekende partij (volgens haar verklaring ter zitting) geen cassatieberoep werd aangetekend.

2.

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

De percelen liggen ook binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk”*, zoals goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 20 juni 2014, maar zijn daarin niet opgenomen in een specifiek deelgebied.

De percelen liggen tevens binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 15 sexto 'Casterwijk', zoals goedgekeurd bij besluit van 22 juni 1994 (hierna: het BPA), in een zone voor aaneengesloten bebouwing (art. 4) en een zone voor koeren en hovingen (art. 12).

De percelen liggen tenslotte ook binnen het werkingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Hasselt "Behoud van Gezinswoningen", goedgekeurd door verwerende partij op 12 juli 2007 (hierna: GSVBG).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 september 2016 tot en met 30 september 2016, dienen onder meer verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 november 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het BPA;

Afwijkingsbepalingen

Artikel 4.7. Dakvorm

De technische bouwlaag is bereikbaar via 1 trap en 1 lift i.p.v. de technische bouwlaag mag enkel via een trap bereikbaar zijn.

Er wordt een beperkt volume boven de setbacklaag voorzien ter plaatse van de liftuitloop centraal t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen i.p.v. alle bouwvolumes moeten in de technische bouwlaag worden verborgen en geen enkele mag er boven uit reiken.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

... De huidige aanvraag betreft het slopen van 2 woningen en het bouwen van een appartementsgebouw met 10 wooneenheden en een ondergrondse parking ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aangezien dat de panden die men wenst te slopen niet geïnventariseerd of beschermd zijn, dat er een BPA van toepassing is, dat de bestemming in het BPA voor de betreffende percelen één- of meergezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut of handel is, dat de 2 panden kadastraal gekend zijn als eengezinswoning, dat er enkel van het pand met huisnr 82 een stedenbouwkundige vergunning uit 1976 voor het verbouwen van een woning gekend is, dat de verordening behoud gezinswoningen ondergeschikt aan het BPA is, dat de afbraak met vervangende nieuwbouw van een meergezinswoning past binnen de voorschriften van het BPA, is het gevraagde aanvaardbaar.

Aangezien dat het ontwerp voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, dat er maximaal 5 bouwlagen met terrasdak (setback) mogen voorzien worden volgens de voorschriften van het BPA, dat de kroonlijsthoogte is afgestemd op de bestaande hoge panden verderop in de straat, dat de bouwdiepte zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen voldoet aan de voorschriften van het BPA, dat de bouwdiepte van de setback-laag eveneens voldoet aan die voorschriften, dat het ontwerp een gevelbreedte heeft van meer dan 8m zodat er een garagepoort mag voorzien worden, is het gevraagde in aanvaardbaar

Aangezien dat er een afwijking op de voorschriften van het BPA werd aangevraagd i.v.m. het laten doorlopen van de lift t.e.m. de 4de verdieping, dat conform die voorschriften de 4de verdieping enkel via een trap bereikbaar mag zijn, dat er echter wel gewoond mag worden,

dat het enkel voorzien van een trap niet meer voldoet aan de hedendaagse wooneisen, is de gevraagde afwijking aanvaardbaar

...

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.

..."

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer tussenkomende partijen op 22 december 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 februari 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 verklaart verwerende partij de beroepen op 22 maart 2017 gegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

" ...

Gelet op het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 4 mei 2016;

...

*Overwegende dat voorliggende aanvraag niet essentieel gewijzigd is ten aanzien van een voorgaande vergunningsaanvraag ingediend in 2015;
dat voorgaande vergunningsaanvraag geweigerd werd op 4 februari 2016 door het college en op 16 juni 2016 in beroep bij deputatie;
dat de weigeringsbeslissing van deputatie voornamelijk gebaseerd was op het feit dat het ontwerp niet voldeed aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening behoud van gezinswoningen, dat het ontworpen bouwvolume in strijd was met artikel 4 (bouwdiepte gelijkvloers) en artikel 12 (vrijstaande bijgebouw) en dat er niet voldaan is aan artikel 4.3.1 VCRO (privacyhinder, schaduwhinder omwille van bouwdiepte verdieping,...);
dat op 26 juli 2016 VBK Real Estate bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen de nietigverklaring gevorderd heeft van de weigeringsbeslissing van deputatie;*

Overwegende dat de wijzigingen van huidige aanvraag t.a.v. voorgaande vergunningsaanvraag voornamelijk betrekking hebben op:

- De totale bouwdiepte op het gelijkvloers is herleid van 19 meter naar 16 meter. De afmetingen (diepte) van toegang autolift en van de achterliggende garage zijn in huidig ontwerp verkleind.

...

- De terrasoppervlakte van het appartement op de 5de verdieping is verkleind. ...

Overwegende dat voorliggende aanvraag geen specifieke gegevens bevat van de te slopen panden (bestaande bestemming, bruto-vloeroppervlakte,...);

dat uit de vergunningenhistoriek en uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister blijkt dat de vergunde of vergund geachte bestemming van elk pand een ééngezinswoning betreft;

dat voor het grondgebied van de stad Hasselt een stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen van kracht is; dat de verordening onder memorie van toelichting 'basisvoorschriften' bepaalt: '... De verordening is dus in principe ook van toepassing in gebieden waar een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) geldt. Indien een BPA of RUP zelf voorschriften omvat in verband met het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, hebben die voorschriften evenwel voorrang op de verordening. Dit is een toepassing van de hiërarchie tussen de planningsinstrumenten.';

Overwegende dat de te slopen panden gelegen zijn binnen de contouren van het BPA 'nr. 15 Casterwijk sexto'; dat het BPA goedgekeurd werd vóór de invoering én het van kracht worden van vermelde verordening;
dat de panden volgens het BPA gelegen zijn binnen de 'zone voor aaneengesloten bebouwing met min. 3 woonlagen (art.4)';
dat het bestemmingsvoorschrift opgenomen in artikel 4.1 van het BPA een algemeen bestemmingsvoorschrift is dat de mogelijke bestemmingen in de betreffende zone aangeeft: 'Eén of meergezinswoningen, gebouwen voor algemeen nut of handel', doch zich geenszins specifiek uitspreekt over het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van woningen;
dat de verordening betreffende het behoud van gezinswoningen daarentegen bijzondere verplichtingen oplegt ten aanzien van 'bestaande' ééngezinswoningen; dat de bijzondere verplichtingen als doel hebben om het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor jonge gezinnen met kinderen maximaal te behouden, ook in de gebieden waar een BPA of RUP van toepassing is, tenzij het BPA of RUP hierover zelf voorschriften omvat;
dat het BPA 'nr. 15 Casterwijk sexto' geen specifieke voorschriften bevat betreffende het opdelen en wijzigen van de hoofdfunctie van 'bestaande' ééngezinswoningen';

Overwegende dat de kwestieuze panden, Stadsomvaart nr. 82 en nr. 84, onder toepassing van de stedenbouwkundige verordening 'behoud van gezinswoningen' vallen;
dat de 2 woningen elk een bruikbare tuin hebben van meer dan 12 m²;
dat de oppervlakte van de binnenruimte niet gekend is gezien er bij de aanvraag geen opmetingsplan van de te slopen panden gevoegd is; dat ongeacht de ontbrekende berekening van de bruto-vloeroppervlakte van de panden reeds gesteld kan worden dat de aanvraag niet voldoet aan de verordening;
dat indien de bruto-vloeroppervlakte van het pand < 250m² is, dat dan het verboden is om de woning op te delen in meerdere woongelegenheden (art. 04.01);
dat indien de bruto-vloeroppervlakte van het pand > 250 m² is, dat dan per 'gezinswoning' maximaal één woongelegheden bijkomend kan worden voorzien (art. 04.02);
dat de verordening verder bepaalt dat een bestaande gezinswoning kan worden vervangen door een nieuwbouw (art. 04.03): 'Indien deze bestaande gezinswoning wordt verbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw dan zijn de bepalingen van art. 04.01 en art. 04.02 eveneens van toepassing op de woning na verbouwing, uitbreiding of vervanging en dit ongeacht de oppervlakte van de binnen- en buitenruimte na deze werken.';
dat voor een nieuwbouw de bepalingen van art. 04.01 en art. 04.02 van toepassing blijven;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen via een machtiging een verruiming van de basisvoorschriften kan toelaten (afwijkingsmogelijkheid) in volgende gevallen:

1) indien bij beperkte afwijkingen van de vooropgestelde maatvoering toch duidelijk blijkt dat de vooropgestelde doelstellingen op een kwaliteitsvolle manier worden gerealiseerd.

2) in bepaalde gevallen zoals vermeld onder artikel 05 van de verordening.

dat voorliggende aanvraag niet voldoet aan beide punten:

1) dat de aanvraag niet als een beperkte afwijking van artikel 04.01 of artikel 04.02 kan beschouwd worden:

dat er 10 woongelegenheden voorzien worden i.p.v. 2 gezinswoningen (i.g.v. toepassing artikel 04.01) of i.p.v. 2 gezinswoningen met bijkomend één woongelegenheid per 'gezinswoning' (i.g.v. toepassing artikel 04.01);

dat per bestaande gezinswoning (gedefinieerd in artikel 01.01 als één gezinswoning) één woning behouden moet blijven die beschikt over een binnenruimte groter dan 100 m², en een buitenruimte groter dan 12 m² en een functioneel bruikbare relatie tussen beide; dat in voorliggende aanvraag in principe minstens 2 woningen met vermelde afmetingen zouden moeten voorzien worden; dat het ontwerp slechts in 1 woongelegenheid met een bruto-vloeroppervlakte van > 100 m² én een buitenruimte groter dan 12 m² voorziet;

dat bijkomend op te merken is dat een vergunde bestemming van 'meergezinswoning' niet meer onder toepassing van de verordening valt (memorie van toelichting punt 04.01);

2) dat de aanvraag niet valt onder toepassing van de uitzonderingen vermeld onder artikel 05;

Overwegende dat het voorliggend terrein overeenkomstig het bestemmingsplan van het BPA 'nr. 15 Casterwijk sexto (wijziging)' achtereenvolgens gelegen is in een 'zone voor aaneengesloten bebouwing' (artikel 4) en een 'zone voor koeren en hovingen' (artikel 12);

dat bijkomend is op te merken dat er voor het kwestieuze terrein geen zone voor bijgebouwen is ingekleurd op het bestemmingsplan (licht roze zonering);

Overwegende dat het voorliggend ontwerp voorziet in een maximale bouwdiepte van 16 meter over 5 bouwlagen;

dat voor het kwestieuze terrein enkel de toelaatbare bouwdiepte van de hoofdbouw in de zone voor aaneengesloten bebouwing van toepassing is (art. 4 punt 5); dat de totaal toelaatbare bouwdiepte van de hoofdbouw bepaald is op min. 13 meter en maximum 16 meter tenzij op het bestemmingsplan een andere diepte aangegeven is; dat op het bestemmingsplan geen andere afmeting van diepte aangeduid is;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA niet alle aandachtspunten behandelen en regelen vermeld in artikel 4.3.1, §2 punt 1° VCRO;

dat de voorschriften van het BPA geen bepalingen bevatten inzake hinderaspecten (privacyhinder, licht- en zichthinder, verkeershinder,...); dat de situering van o.a. toegangen, raamopeningen, terrassen, ... niet specifiek bepaald zijn in de voorschriften;

dat tevens de voorschriften van het BPA minimum en/of maximum afmetingen bepalen (o.a. bouwdiepte,...); dat dit betekent dat er een marge ingebouwd is die nog moet beoordeeld worden in het kader van de bestaande ruimtelijke context;

dat het aan de ontwerper is om binnen het toelaatbare kader rekening te houden met mogelijke hinderaspecten t.a.v. de bestaande aanpalende bebouwing;

dat deze ontwerpkeuzes alsnog getoetst dienen te worden aan de relevante criteria van hogervermeld artikel 4.3.1;

Overwegende dat een bouwdiepte van 16 meter over 5 bouwlagen niet voorkomt binnen de gesloten bebouwing, panden Stadsomvaart nr.78 t.e.m. nr. 90, welke gelegen zijn in 'zone voor aaneengesloten bebouwing' en een 'zone voor koeren en hovingen';

dat de panden nr. 78 t.e.m. 88 bestaan uit 2 tot 3 bouwlagen onder zadeldak en dat het appartementsgebouw nr. 90 bestaat uit 5 bouwlagen+ inspringende 6de verdieping; dat de gebouwen, grenzend aan pand nr. 78 en nr. 90, gelegen zijn in een zone voor openbaar nut; dat de panden nr. 78 en nr. 80 langs de linkerzijde van het voorliggend bouwperceel een bouwdiepte hebben van circa 10 meter op de verdieping;

dat de rechts aanpalende woning nr. 86 langs de perceelgrens met voorliggend bouwperceel een bouwdiepte heeft van circa 10 meter op de verdieping;

dat het voorliggend ontwerp voorziet in een bouwdiepte van 16 meter op de verdieping; dat op de perceelsgrens er bijgevolg een groot gesloten muuroppervlak van 6 meter diepte en 15.50 meter hoogte zichtbaar zal zijn;

dat de nieuwbouw zich zuid-westelijk situeert ten aanzien van het rechts aanpalend pand nr. 86;
dat het gesloten muuroppervlak grenzend aan de woning, waar ook een terras bevindt, voor een wegname van zonlicht zorgt;
dat bij het ontwerp geen representatieve bezonningstudie opgenomen is die aantoonst dat een bouwdiepte van 16 meter geen (essentiële) extra schaduwhinder veroorzaakt ten aanzien van de minimaal te hanteren bouwdiepte van 13 meter;

Overwegende dat de verweernota en replieknota van advocaat Vanmuysen namens VBK Real Estate NV aanhaalt dat het aangevraagde wel degelijk aansluit bij recent opgerichte bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde; dat dit visueel geïllustreerd wordt met een fotoreportage en als stuk 2 gevoegd is bij de verweernota; dat de reportage foto's bevat van de achtergevel van de te slopen panden en aangrenzende woningen en vooral van de bebouwing gelegen in openbaar nut specifiek de Hogeschool PXL en sociaal woonproject; dat er geen specifiek zicht is naar de recent opgerichte meergezinswoning nr. 90;
dat de meergezinswoning nr. 90 op 12 mei 2011 vergund werd met een bouwdiepte van 12,50 meter op verdieping 1 t.e.m. 4 (bouwlagen 2 t.e.m.5); dat voorliggend ontwerp met een bouwdiepte van 16 meter op de verdieping 1 t.e.m. 4 hier alleszins niet op aansluit;

Overwegende dat bij de replieknota van advocaat Vanmuysen d.d. 20/02/2017 alsnog een bezonningsstudie is opgenomen; dat de studie een beeld van bezonning geeft op het tijdstip 9u, 13u en 16u en dit in voorgevelzicht, achtergevelzicht en bovenaanzicht; dat specifieke data's van dagen, maanden, zonnestand,... niet zijn opgegeven; dat deze bezonningsstudie niet representatief is;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend;
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. VERZOEK TOT SAMENVOEGING

1.

Tussenkomende partijen overweegt het volgende:

“ ...

**De tussenkomende partij vraagt dat de procedure 1617/RvVb/0629/A samengevoegd wordt met de procedure 1516/RvVb/0752/A, minstens dat beide zaken tezamen en gelijktijdig behandeld worden ter zitting.*

De partijen zijn in deze zaken dezelfde en de bestreden beslissingen van de Deputatie d.d. 16.06.2016 (1516/RvVb/0752/A) en 22.03.2017 (1617/RvVb/0629/A) betreffen telkens het bouwproject dat VBK Real Estate i.c. wil realiseren aan de Stadsomvaart 82-84 te 3500 Hasselt.

... ”

De Deputatie stelde vast dat de nieuwe aanvraag alles in acht genomen niet essentieel gewijzigd is t.a.v. de vorige die geweigerd werd ...

De weigering d.d. 22.03.2017 is evenals de eerdere weigering van de Deputatie d.d. 16.06.2016 gesteund op diverse pijlers, te weten:

- de strijdigheid van de aanvraag met artikel 7 van het BPA nr. 15 Casterwijk Sexto (dakvorm)
- de strijdigheid van de aanvraag met de Stedenbouwkundige Verordening betreffende het behoud van Gezinswoningen van de Stad Hasselt ...
- de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 VCRO).
- ...

2.

Verzoekende partij betwist het verzoek tot samenvoeging in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...
Aangezien het dossier gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0752/A inmiddels op 16.01.2018 werd behandeld voor uw Raad, kan geen gunstig gevolg worden verleend aan het verzoek van de tussenkommende partijen om beide zaken samen te voegen.
...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11; lid 2 Procedurebesluit luidt als volgt:

“ ...
Als de beroepen of bezwaren aanhangig zijn bij dezelfde kamer, kan de kamervoorzitter beroepen of bezwaren samenvoegen.”

2.

Het verzoek tot vernietiging in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0752/A werd met een arrest van 19 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1037 verworpen, zodat deze zaak bij de Raad niet langer aanhangig is.

Het verzoek tot samenvoeging is bijgevolg zonder voorwerp en wordt verworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van het BPA, van de GSVBG, van artikel 4.4.1, §1, lid 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening (hierna: VCRO), van artikel 4.7.23, §1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijk motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het materieel motiveringsbeginsel. Zij licht haar middel toe als volgt:

“ ...

4.2.2.1. Eerste onderdeel: aangaande de schending van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, evenals het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel

...

In het verslag van de PSA ... wordt ... gesteld ... : “De vergunning kan niet worden verleend. Het ontwerp voldoet niet aan de verordening ‘behoud van gezinswoningen’ ...

In het thans bestreden besluit wordt de facto niet langer gewag gemaakt van een beweerde strijdigheid van de aanvraag met de verordening ‘behoud van gezinswoningen’.

Het bestreden besluit, waarin enerzijds melding wordt gemaakt van het ‘eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar’, doch anderzijds ... er niet langer met enig woord wordt gerept over een beweerde strijdigheid van de aanvraag met de verordening ‘behoud van gezinswoningen’ berust bijgevolg op een tegenstrijdige motivering ...

...

Door enerzijds te stellen ... dat het besluit ... ‘eensluidend’ is met het verslag van de PSA, terwijl in het bestreden besluit met geen woord wordt gerept over de in het verslag van de PSA weerhouden strijdigheid van de aanvraag met de verordening ‘behoud van gezinswoningen’ ..., welke echter formeel werd bestreden niet alleen in het verzoekschrift tot tussenkomst in de administratieve beroepsprocedure ter weerlegging van de ingediende beroepschriften ..., maar ook in de replieknota op het verslag van de PSA ..., moet worden geconcludeerd dat de deputatie het beroep onzorgvuldig heeft beoordeeld, en de motivering niet volstaat teneinde de bestreden beslissing te schragen.

...

4.2.2.2. Tweede onderdeel: aangaande de schending van het BPA ..., ... van de stedenbouwkundige verordening ..., ... van artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO, van artikel 4.7.23, §1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht, ... van het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel

...

Volledigheidshalve, voor zover ... het thans bestreden besluit van de deputatie eveneens, zij het impliciet zou berusten op het weigeringsmotief aangaande de beweerde strijdigheid van de aanvraag met de verordening ‘behoud van gezinswoningen’ ...

4.2.2.2.1. Eerste subonderdeel: aangaande de verhouding tussen het toepassingsgebied van het BPA en de Stedenbouwkundige Verordening ‘Behoud van Gezinswoningen’ ...

a) Oordeel PSA/deputatie strijdig met Memorie van Toelichting bij de Verordening ... en het BPA

Eerstens moet worden gewezen op de Memorie van Toelichting die het toepassingsgebied van de Stedenbouwkundige Verordening ... verduidelijkt, mede voor wat betreft de verhouding tussen de Verordening en een bestaande BPA, waarbij onder de subtitel ‘Basisvoorschriften’ (p. 5) wordt gesteld als volgt :

“De verordening is dus in principe ook van toepassing in gebieden waar een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) geldt. Indien een BPA of RUP zelf voorschriften omvat in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de

woningen, hebben die voorschriften evenwel voorrang op de verordening. Dit is een toepassing van de hiërarchie tussen de planningsinstrumenten”.

In casu bevat het BPA ... ontegensprekelijk ‘voorschriften in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de woningen’ nu in de bestemmingsvoorschriften onder punt 4.1 op p. 6 expliciet wordt bepaald als volgt : “Éen of meergezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel”.

Het BPA bevat in casu zowel uitdrukkelijk stedenbouwkundige voorschriften die het ‘opdelen’ van de bestaande gezinswoningen toelaten nl. zowel ‘één-of meergezinswoningen’ zijn toegestaan door het BPA, als stedenbouwkundige voorschriften die het ‘wijzigen van de hoofdfunctie’ van de bestaande gezinswoningen toelaten nl. het omvormen naar zowel ‘Éen of meergezinswoningen, gebouwen van openbaar nut en handel’.

Nu het BPA ‘zelf voorschriften omvat in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de woningen’ ‘hebben die voorschriften (evenwel) voorrang op de verordening’.

Op grond van de Memorie van Toelichting bij de Verordening moet aldus geconcludeerd worden dat het BPA vóór gaat op de Verordening, en de deputatie de Verordening ten onrechte heeft toegepast en heeft laten primeren op het BPA, om vervolgens een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

In strijd met voormelde stelt de PSA .../ in voorkomend geval impliciet bijgetreden door de deputatie dan ook dat in “het BPA geen specifieke voorschriften in verband met het behoud van gezinswoningen (opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van woningen) opgenomen zijn”.

Zowel de Stedenbouwkundige Verordening ... als het BPA zijn geschonden.

...
Dat het BPA vóórgaat op de Verordening ... wordt nogmaals expliciet bevestigd in het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen te Hasselt d.d. 27 oktober 2016 ... waarbij ... een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 16 appartementen en 1 handelsruimte en het slopen van woningen nrs. 103, 105, 107 en 109 aan de Maastrichtersteenweg te Hasselt.

...
b) Oordeel deputatie strijdig met artikel 4.4.1, § 1, tweede lid VCRO
Tweedens is het oordeel van de PSA/deputatie eveneens strijdig met artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO.

Artikel 4 ‘Zone voor aaneengesloten bebouwing met minimum drie woonlagen’ van BPA ... bepaalt onder punt 1 ‘Bestemming’ als volgt : ‘Éen of meergezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel’.

Het BPA laat derhalve als ‘bestemming’ van de percelen uitdrukkelijk ‘één of meergezinswoningen’ toe.

De Verordening ... toepassen druist in tegen ... art. 4.4.1, §1, tweede lid VCRO, waarin wordt gesteld ...

Het van toepassing achten van de Verordening ..., op grond waarvan in casu volgens de PSA .../deputatie enkel een ééngesinswoning vergund zou kunnen worden en in geen geval 5 appartementen per perceel kunnen worden vergund zoals gevraagd, zou een niet-toelaatbare afwijking met zich meebrengen van de stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA waarin

de 'bestemming' uitdrukkelijk wordt omschreven als 'Éen of meergezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel'. Bijgevolg zijn op grond van het BPA niet enkel ééngezinswoningen toegelaten, maar ook meergezinswoningen evenals gebouwen van openbaar nut en handel.

Dit wordt bijkomend onderstreept door een reeks stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA, o.m. voor wat betreft de kwestieuze 'zone voor aaneengesloten bebouwing met minimum drie woonlagen' die specifiek betrekking hebben op 'het oprichten/inrichten van appartementsgebouwen'.

Zo bepaalt artikel 2 punt b op p. 6 van het BPA als volgt ...:

"Bij het oprichten van of inrichten tot appartementsgebouwen dient per appartement minimum één garage voorzien te worden.

Verder zijn alle betreffende voorschriften voor garages uit artikel 2 van toepassing".

Daarnaast kan eveneens worden gewezen op de bepaling van o.m. artikel 2 punt e ..., artikel 3 (bouwbreedte) ..., artikel 4 (bouwhoogte) ...

De Verordening ... zou ongewild en onbedoeld de bestemming van de zone onder toepassing van het BPA verengen tot het behoud van ééngezinswoningen, ongeacht de ruimere bestemmingsmogelijkheden die aan de kwestieuze percelen uitdrukkelijk worden toegekend door het BPA.

Ook dit wordt nogmaals expliciet bevestigd in de overwegingen van het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen te Hasselt d.d. 27 oktober 2016 ... waarbij ... een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 16 appartementen en 1 handelsruimte en het slopen van woningen nrs. 103, 105, 107 en 109 aan de Maastrichtersteenweg te Hasselt.

...

c) Oordeel deputatie strijdig met toepassingsgebied BPA

Derdens moet louter volledigheidshalve erop worden gewezen dat het BPA geenszins de toepassing ervan beperkt tot 'onbebouwde percelen en panden met een andere bestemming dan ééngezinswoning', zoals de PSA/deputatie de indruk lijkt te wekken.

In artikel 1 van het BPA ... wordt daarenboven gesteld als volgt:

"... Alle vernieuwings-, veranderings-, vergrotings-, verbeterings- of versterkingswerken, welke een toestand in tegenstrijd met dit bijzonder plan zouden bestendigen of uitbreiden, zijn uitgesloten".

...

4.2.2.2.2. Tweede subonderdeel: aangaande de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, en het materieel motiveringsbeginsel

Gelet op de hierboven vermelde uiteenzetting berust de beoordeling van de PSA/deputatie niet op een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag en de bepalingen van het BPA en de Verordening ..., en beantwoordt de thans bestreden beslissing evenmin aan de geldende motiveringsplicht.

...

Het oordeel van de PSA/deputatie dat de Verordening ... worden toegepast en ... voorrang heeft op het BPA, waarbij eveneens werd gesteld dat in "het BPA geen specifieke voorschriften in verband met het behoud van gezinswoningen (opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van woningen) opgenomen zijn", berust op een onzorgvuldig onderzoek van de aanvraag en de bepalingen van het BPA en de Verordening ...

Ook dit wordt nogmaals expliciet bevestigd in de overwegingen van het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen te Hasselt d.d. 27 oktober 2016 ... waarbij ... een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 16 appartementen en 1 handelsruimte en het slopen van woningen nrs. 103, 105, 107 en 109 aan de Maastrichtersteenweg te Hasselt.

Het oordeel berust eveneens op een foutieve motivering die geenszins kan volstaan om de bestreden beslissing te schragen.

4.2.2.2.3. Derde subonderdeel: aangaande de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht, evenals de motiveringsplicht

In opvolging van het ongunstig verslag van de PSA ... werd tijdens de hoorzitting een schriftelijke replieknota ... neergelegd ter weerlegging van het standpunt van de PSA, waarbij ... uitdrukkelijk de beweerde toepassing en voorrang van de Verordening werd bestreden en weerlegd.

Feit is evenwel dat het ongunstig verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar ... in voorkomend geval, wanneer dient te worden geoordeeld dat het 'eensluidend' karakter ... eveneens doelt op de onvergunbaarheid wegens strijdigheid met de Verordening, kopie-conform ... werd overgenomen in de thans bestreden beslissing ..., waarbij geen enkel spoor is terug te vinden van de repliek van de verzoekende partij, laat staan dat uit de motivering van de thans bestreden beslissing blijkt dat de replieknota in overweging werd genomen bij haar oordeel.

De loutere stijlformule ... waarbij wordt gesteld als volgt : "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; dat advocaat Vanmuysen namens VBK Real Estate een repliek op het verslag van de PSA heeft bijgebracht (replieknota d.d. 20/02/2017);" kan geenszins volstaan.

Voor wat betreft de wijze waarop het hoorrecht moet worden veruitwendigd vereist de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht dat uit de beslissing dient te blijken dat de replieknota mee in de beoordeling werd opgenomen.

Uit geen enkele bepaling van de bestreden beslissing kan in casu worden opgemaakt dat de deputatie de replieknota van de verzoekende partij op het ongunstig verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, zoals overigens bijkomend uitvoerig mondeling werd toegelicht tijdens de hoorzitting, 'in concreto' in overweging heeft genomen alvorens haar beslissing te nemen. De deputatie heeft zich duidelijk beperkt tot de loutere tekst van de beroepschriften ... en het verslag van de PSA.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar was in zijn zeer uitgebreid verslag ... eveneens onbetwistbaar van oordeel dat de Verordening ... niet van toepassing was, en derhalve geen weigeringselement uitmaakte bij het beoordelen van de aanvraag.

Wanneer er een replieknota werd ingediend en de deputatie het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kopie-conform overneemt in haar besluit ... doch het standpunt van de beroepsindiener niet wordt vermeld, dan is het duidelijk dat de replieknota niet mee in de beoordeling werd opgenomen en zowel het hoorrecht als de motiveringsplicht geschonden zijn. Anders oordelen maakt het decretaal verankerde hoorrecht tot een lege doos, wat niet de bedoeling kan geweest zijn van de decreetgever ...

Ook dit wordt nogmaals expliciet bevestigd in de overwegingen van het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen te Hasselt d.d. 27 oktober 2016 ...
..."

Zij voegt hier in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

"...

2.3. Verweer deputatie

...

Eerstens moet worden vastgesteld dat de deputatie een artificieel onderscheid creëert tussen een zgn. 'algemeen bestemmingsvoorschrift' in het BPA en 'bijzondere verplichtingen' in de 'Verordening', onderscheid dat evenwel NIET wordt gemaakt in de Memorie van Toelichting bij de 'Verordening'.

De Memorie van Toelichting bij de 'Verordening' stelt onder de subtitel 'Basisvoorschriften' ... helder als volgt ...:

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

Ervan uitgaande dat met het begrip 'voorschriften' wordt bedoeld 'stedenbouwkundige voorschriften' kan worden teruggegrepen naar de definitie die aan het begrip wordt gegeven in art 1.1.2, 13° VCRO ...

In casu kan bezwaarlijk worden betwist dat artikel 4.1 van het BPA ... waarbij expliciet wordt bepaald als volgt . "1. BESTEMMING: Één of meergezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel" een stedenbouwkundig voorschrift uitmaakt in de zin van art. 1.1.2, 13 ° VCRO.

Aangezien artikel 4.1 van het BPA zowel uitdrukkelijk stedenbouwkundige voorschriften bevat die het 'opdelen' van de bestaande gezinswoningen toelaten nl. zowel 'één-of meergezinswoningen' zijn toegestaan, als stedenbouwkundige voorschriften bevat die het 'wijzigen van de hoofdfunctie' van de bestaande gezinswoningen toelaten nl het omvormen naar zowel 'Één of meergezinswoningen, gebouwen van openbaar nut en handel hebben de voorschriften van het BPA 'voorrang' op de verordening conform de Memorie van Toelichting van de 'Verordening'.

De deputatie tracht een invulling te geven aan de Memorie van Toelichting, en de facto de 'Verordening' als zodanig, die onverenigbaar is met de duidelijke bewoordingen ervan.

Tweedens, aangezien de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA in casu vóór gaan op de bepalingen van de 'Verordening' en het BPA derhalve van toepassing is, zou het alsnog opdringen van de voorschriften van de 'Verordening' een ontoelaatbare inbreuk uitmaken op de bepaling van artikel 4.4.1, § 1, tweede lid VCRO, waarin wordt bepaald dat van de bestemmingsvoorschriften niet kan worden afgeweken

Aangezien artikel 41 van het BPA onbetwistbaar 'bestemmingsvoorschriften' omvat, kan hiervan niet worden afgeweken.

Derdens mag evenmin uit het oog worden verloren dat het College van Burgemeester en Schepenen bij besluit d.d. 10.11.2016 ... de aanvraag heeft vergund en aldus heeft

geoordeeld dat de Verordening ... NIET voor gaat op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Het door de tussenkomenende partij ingediende bezwaarschrift in die zin werd in zijn vergunningsbeslissing uitdrukkelijk verworpen ...

Het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen van Hasselt dat de verordening NIET voor gaat op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA wordt nogmaals bevestigd in het bijgebrachte Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen te Hasselt d.d. 27 oktober 2016 ...

De deputatie is bij haar beoordeling dan ook onzorgvuldig geweest en schiet tekort aan de op haar ter zake rustende verstrengde motiveringsplicht, gelet op het uitdrukkelijk andersluidend oordeel van het College van Burgemeester en Schepenen en de replieknota op het verslag van de PSA van de verzoekende partij.

...

2.4. Standpunt tussenkomenende partij

De tussenkomenende partij treedt het standpunt van de deputatie bij.

In casu kan dan ook worden volstaan met de verwijzing naar de hierboven vermelde uiteenzetting dewelke hier als integraal hernomen moet worden beschouwd.

Ook de tussenkomenende partij behoudt volledig het stilzwijgen over het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen te Hasselt d.d. 27 oktober 2016 ... waarbij opnieuw werd bevestigd dat de Verordening ... niet primeert op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

... ”

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

De verzoekende partij stelt dat ons college de bestreden beslissing tegenstrijdig motiveert door enerzijds aan te sluiten bij het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die de strijdigheid met de verordening ... vaststelde, en over deze strijdigheid anderzijds in de bestreden beslissing met geen woord te reppen. Volledigheidshalve stelt de verzoekende partij tevens dat de verordening niet van toepassing is, gezien de percelen gelegen zijn binnen de contouren van een BPA, en dat ons college zijn beslissing onvoldoende gemotiveerd heeft in relatie tot de schriftelijke nota's van de verzoekende partij.

Vooreerst moet worden geantwoord dat de stelling inzake de beweerdte tegenstrijdige motivering manifest feitelijke grondslag mist. Ons college heeft immers net als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omstandig gemotiveerd omtrent de strijdigheid met de verordening ...

Uit de bovenvermelde motivering blijkt onmiskenbaar dat ons college wel degelijk op zeer omstandige wijze gemotiveerd heeft waarom de stedenbouwkundige verordening ... ook van toepassing is binnen de contouren van het BPA en waarom de aanvraag in casu strijdig is met de verordening.

De verzoekende partij beweert dat het BPA ontegensprekelijk voorschriften bevat in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de gebouwen nu in de

bestemmingsvoorschriften onder punt 4.1. wordt bepaald: "Eén of meergezinswoningen, gebouwd voor openbaar nut en handel".

Zulks is echter manifest onjuist. Het bestemmingsvoorschrift opgenomen onder artikel 4.1. van het BPA is een algemeen bestemmingsvoorschrift dat de mogelijke bestemmingen in de betreffende zone aangeeft, doch zich geenszins specifiek uitspreekt over het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van woningen. De verordening betreffende het behoud van gezinswoningen daarentegen legt bijzondere verplichtingen op ten aanzien van die panden, die onder het BPA vallen en ééngezinswoningen betreffen. Deze verplichtingen strekken meer bepaald tot het behoud van de ééngezinswoning en tot een beperking in het voorzien van één extra wooneenheid in geval het pand aan een bepaalde oppervlakte voldoet ...

Ons college heeft dan ook terecht geoordeeld "dat voor de panden met een bestemming van ééngezinswoning de bepalingen van de verordening ... van toepassing zijn aangezien er in de 'zone voor aaneengesloten bebouwing met minimum 3 woonlagen (art.4) van het BPA geen specifieke voorschriften in verband met het behoud van gezinswoningen (opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen) opgenomen zijn".

Voor zoveel als nodig kan er nog aan herinnerd worden dat art. 2.3.1. VCRO afdoende rechtsgrond voor de betreffende verordening biedt. Conform dit artikel kunnen stedenbouwkundige verordeningen immers o.a.:

1° functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn, uitsluiten, of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden verbinden;

2° het wijzigen van het aantal wooneenheden in een gebouw regelen.

Het BPA en de verordening hebben dus elk een zelfstandige rechtsgrond en een zelfstandig voorwerp en zijn dus ook terzelfdertijd van toepassing.

Het BPA, dat overigens dateert van vóór de verordening, bevat op algemene zin de mogelijke bestemmingen, terwijl de verordening bepaalde beperkingen aan functiewijzigingen of het wijzigen van het aantal wooneenheden oplegt, zoals bedoeld in artikel 2.3.1 VCRO.

Art. 4.4.1 § 1, tweede lid VCRO houdt in dat o.m. geen vergunning kan worden verleend voor een andere bestemming dan diegene die ter plaatse is toegelaten. Dit artikel is in casu geenszins van toepassing.

De verzoekende partij is niet alleen in haar nota met het oog op de hoorzitting en haar replieknota maar ook gedurende de hoorzitting zelf op nuttige wijze voor haar eigen standpunt terzake kunnen opkomen, zodat van een schending van het hoorrecht geen sprake is ... De formele motiveringsplicht van ons college reikt overigens niet zover dat het elk opgeworpen argument moet beantwoorden of uitdrukkelijk moet weerleggen. Het volstaat dat uit een vergunningsbesluit duidelijk blijkt door welke redenen zij is verantwoord, derwijze dat met kennis van zaken tegen de beslissing kan worden opgekomen, hetgeen in casu het geval is. ..."

3.

Tussenkommende partijen betwisten het middel als volgt:

" ...

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen gewag zou maken van een strijdigheid van de aanvraag met de Verordening ...

De verzoekende partij vergist zich.

De verwerende partij legt in de beslissing ... op afdoende en concrete wijze uit waarom de aanvraag onder de stedenbouwkundige Verordening ... valt en waarom de aanvraag hier i.c. niet aan voldoet ...

De verzoekende partij ontwijkt in het aangevoerde middel deze motivering zoals verstrekt door de verwerende partij in de bestreden beslissing. De motivering wordt niet geciteerd, laat staan daadwerkelijk betrokken in de uiteenzetting van het middel ... Nergens ... toont de verzoekende partij de onjuistheid van deze motivering aan.

Deze vaststellingen volstaan al ruimschoots voor een weigering van de aanvraag op basis van de Verordening en deze vaststellingen maken ook dat er van een schending van het hoorrecht geen sprake kan zijn.

De verzoekende partij heeft i.c. voldoende mogelijkheden gehad om haar standpunt naar voren te brengen ... en het is helemaal niet zo dat de verwerende partij geen kennis heeft genomen van die standpunten en daar geen rekening mee heeft genomen bij het nemen van de bestreden beslissing.

De Verordening bevestigt tekstueel bovendien nog eens uitdrukkelijk het principe dat haar voorschriften ook van toepassing zijn op/in gebieden waar een BPA of RUP geldt. Enkel indien het BPA of RUP zelf specifieke voorschriften omvat in verband met het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, hebben die voorschriften voorrang op de voorschriften van de Verordening. Die uitzondering is i.c. niet van toepassing en de verzoekende partij slaagt ook geenszins in het bewijs van het tegendeel met naar het bestemmingsvoorschrift van art. 4 van het BPA te verwijzen.

De Memorie van Toelichting bij de Verordening vermeldt bovendien ook nog eens duidelijk de doelstelling van het Hasseltse huisvestingsbeleid om de gezinswoningen maximaal te behouden en zo mogelijk nog uit te breiden ...

Tenslotte mag ook niet uit het oog verloren worden dat het i.c. ook gaat om een Verordening die indertijd op 12.07.2007 goedgekeurd werd door de Deputatie, zijnde dezelfde overheidsinstantie die i.c. ook ... de bestreden beslissing nam.

De verwerende partij is dan ook goed geplaatst om aan te geven wat zij indertijd in 2007 heeft goedgekeurd en (ook) heeft willen goedkeuren.

Het middel van de verzoekende partij komt er op neer dat zij in de plaats van en tegen het standpunt van de Deputatie in wil voorhouden dat deze op 12.07.2007 iets volkomen anders goedgekeurd zou hebben (en dat ook zou hebben willen doen).

Feit is bovendien dat de these van de verzoekende partij als zou de bepaling "één of meergezinswoningen" in het BPA in contradictie zijn met de Verordening geen steek houdt. Immers de Verordening voorziet uitdrukkelijk dat - uiteraard wel op voorwaarde dat de vloerindex wordt gehaald - een gezinswoning mag ont dubbeld worden naar een tweegezinswoning.

De verordening verduidelijkt dus het BPA en vult het begrip 'meergezinswoning' in nu het BPA zelf geen specifieke bepalingen bevat omtrent de 'meergezinswoning'. Maar de Verordening legt inderdaad wel een aantal beperkingen op, juist om te voorkomen dat alle bestaande gezinswoningen in de stad ten prooi vallen aan ontwikkelaars die alles opkopen, afslaan en in

*kleine appartementjes opdelen. Deze visie staat immers haaks op de bedoeling van de Verordening, nl. maximaal inzetten op het behoud van gezinswoningen.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in een eerste middelonderdeel dat de bestreden beslissing een tegenstrijdige motivering bevat, doordat daarin wordt verwezen naar het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin wordt geoordeeld dat de aanvraag strijdig is met de GSVBG, terwijl deze strijdigheid in de bestreden beslissing niet langer als weigeringsmotief wordt weerhouden.

In een tweede onderdeel betwist zij de gegrondheid van het betreffende weigeringsmotief, in zoverre de bestreden beslissing daarop toch is gesteund. Zij meent dat verwerende partij alsdan ten onrechte op onzorgvuldige wijze oordeelt dat haar aanvraag strijdig is met de GSVBG, aangezien het aldaar geldende BPA, dat de bouwpercelen bestemt voor “*één -of meer gezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel*”, zelf voorschriften omvat in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de woningen, die primeren op de voorschriften van de GSVBG, waarvan de toepassing een ontoelaatbare afwijking impliceert van de voorschriften van het BPA. Zij benadrukt in dit kader dat het college van burgemeester en schepenen haar standpunt onderschrijft. Zij stelt ook dat zij terzake niet nuttig werd gehoord, aangezien uit de bestreden beslissing niet blijkt dat haar replieknota in het kader van de hoorzitting op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door verwerende partij afdoende concreet werd betrokken in haar beoordeling.

2.

De bestreden beslissing motiveert de weigering van de aanvraag onder meer op basis van volgende overwegingen:

“ ...

*Overwegende dat voorliggende aanvraag niet essentieel gewijzigd is ten aanzien van een voorgaande vergunningsaanvraag ingediend in 2015;
dat voorgaande vergunningsaanvraag geweigerd werd ... op 16 juni 2016 in beroep ...;
dat de weigeringsbeslissing van deputatie voornamelijk gebaseerd was op het feit dat het ontwerp niet voldeed aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening behoud van gezinswoningen ...*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag geen specifieke gegevens bevat van de te slopen panden (bestaande bestemming, bruto-vloeroppervlakte,...);
dat uit de vergunningenhistoriek en uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister blijkt dat de vergunde of vergund geachte bestemming van elk pand een ééngezinswoning betreft;
dat voor het grondgebied van de stad Hasselt een stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen van kracht is; dat de verordening onder memorie van toelichting ‘basisvoorschriften’ bepaalt: ‘... De verordening is dus in principe ook van toepassing in gebieden waar een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) geldt. Indien een BPA of RUP zelf voorschriften omvat in verband met het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, hebben die voorschriften evenwel voorrang op de verordening. Dit is een toepassing van de hiërarchie tussen de planningsinstrumenten.’;*

Overwegende dat de te slopen panden gelegen zijn binnen de contouren van het BPA ...; dat het BPA goedgekeurd werd vóór de invoering én het van kracht worden van vermelde verordening;

dat de panden volgens het BPA gelegen zijn binnen de 'zone voor aaneengesloten bebouwing met min. 3 woonlagen (art.4)';

dat het bestemmingsvoorschrift opgenomen in artikel 4.1 van het BPA een algemeen bestemmingsvoorschrift is dat de mogelijke bestemmingen in de betreffende zone aangeeft: 'Eén of meergezinswoningen, gebouwen voor algemeen nut of handel', doch zich geenszins specifiek uitspreekt over het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van woningen;

dat de verordening betreffende het behoud van gezinswoningen daarentegen bijzondere verplichtingen oplegt ten aanzien van 'bestaande' ééngezinswoningen; dat de bijzondere verplichtingen als doel hebben om het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor jonge gezinnen met kinderen maximaal te behouden, ook in de gebieden waar een BPA of RUP van toepassing is, tenzij het BPA of RUP hierover zelf voorschriften omvat;

dat het BPA ... geen specifieke voorschriften bevat betreffende het opdelen en wijzigen van de hoofdfunctie van 'bestaande' ééngezinswoningen';

Overwegende dat de kwestieuze panden, Stadsomvaart nr. 82 en nr. 84, onder toepassing van de stedenbouwkundige verordening 'behoud van gezinswoningen' vallen;

dat de 2 woningen elk een bruikbare tuin hebben van meer dan 12 m²;

dat de oppervlakte van de binnenruimte niet gekend is gezien er bij de aanvraag geen opmetingsplan van de te slopen panden gevoegd is; dat ongeacht de ontbrekende berekening van de bruto-vloeroppervlakte van de panden reeds gesteld kan worden dat de aanvraag niet voldoet aan de verordening;

...

Gelet op geciteerde tekstfragmenten wordt de aanvraag, in navolging van het met de bestreden beslissing eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, door verwerende partij wel degelijk (opnieuw, zoals de vorige gelijkaardige aanvraag) geweigerd wegens (onder meer) strijdigheid met de GSVBG. Het eerste middelonderdeel mist feitelijke grondslag.

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier, en door partijen niet wordt betwist, is de aanvraag die door de bestreden beslissing wordt geweigerd gelijkaardig aan een eerdere aanvraag van verzoekende partij (houdende de afbraak van de bestaande bebouwing en het oprichten van 10 appartementen), die door verwerende partij bij beslissing van 16 juni 2016 werd geweigerd. Het wordt evenmin ernstig betwist dat deze eerdere gelijkaardige aanvraag (onder meer) werd geweigerd omwille van haar strijdigheid met de GSVBG, op basis van analoge overwegingen als in de bestreden beslissing. Het wordt tenslotte ook niet betwist dat verzoekende partij tegen deze eerdere weigeringsbeslissing een verzoek tot vernietiging instelde bij de Raad, waarin zij (onder meer) inzake het weigeringsmotief op basis van de strijdigheid van de aanvraag met de GSVBG een (eerste) middel aanvoerde dat gelijklopend is als het tweede onderdeel van het tweede middel in voorliggende procedure, en dat door de Raad werd verworpen met een arrest van 19 juni 2018, waartegen geen cassatieberoep werd aangetekend.

De Raad beoordeelde en verwierp het aan het tweede middelonderdeel gelijklopend (eerste) middel in voormeld arrest als volgt:

“2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, ressorteren de twee te slopen woningen 'principeel' onder de GSVBG. Deze verordening is overeenkomstig artikel 3 "van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Hasselt", terwijl de woningen (blijkens "de vergunningenhistoriek en de inschrijvingen in het bevolkingsregister") "ééngezinswoningen" betreffen in de zin van artikel 1.01 GSVBG. Derhalve zijn ook de artikelen 04.01 dan wel 04.02 GSVBG, op basis waarvan het telkens niet is toegelaten om beide woningen te slopen met het oog op de realisatie van een meergezinswoning met tien appartementen, niettegenstaande de onduidelijkheid omtrent hun bruto-oppervlakte (gelet op de afwezigheid van een opmetingsplan), 'principeel' van toepassing. ...

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, liggen de twee te slopen woningen eveneens binnen de perimeter van het BPA, in een "zone voor aaneengesloten bebouwing met minimum drie woonlagen". De toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften worden bepaald in artikel 4 ...

4.

Zowel de reglementaire bepalingen in artikel 4 BPA als deze in artikel 0.4 GSVBG betreffen (overeenkomstig artikel 1.1.2, 13°, b) en c) VCRO) stedenbouwkundige voorschriften, waarmee een bouwaanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO) in beginsel (voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken) verenigbaar moet zijn om voor vergunning in aanmerking te komen.

Op basis van de (algemene) stedenbouwkundige voorschriften in artikel 4 BPA kunnen er ter hoogte van de bouwpercelen (qua residentiële bebouwing) zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen worden voorzien. Verzoekende partij toont niet aan dat deze voorschriften redelijkerwijze moeten worden beschouwd als voorschriften in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de woningen, gezien daarbij geen specifieke bepalingen zijn opgenomen inzake het behoud van ééngezinswoningen dan wel het streven naar meergezinswoningen, en beide woontypologieën (naast elkaar) mogelijk zijn. Zij toont evenmin aan dat de (naderhand vastgestelde) stedenbouwkundige voorschriften in artikel 0.4 GSVBG (inzonderheid het verbod om de twee bestaande ééngezinswoningen af te breken en om te vormen tot één meergezinswoning met tien appartementen) hiermee tegenstrijdig zijn, en dat de gelijktijdige toepassing van de betreffende verordenende stedenbouwkundige voorschriften in het BPA en de GSVBG niet mogelijk is. Derhalve stelt er zich in casu geen probleem inzake de hiërarchie der rechtsnormen ... gezien de geldende stedenbouwkundige voorschriften cumulatief kunnen (en moeten) worden toegepast. Verzoekende partij stelt dan ook tevergeefs dat de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 4 BPA redelijkerwijze moeten worden beschouwd als voorschriften in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de woningen, die overeenkomstig de memorie van toelichting bij de GSVBG, op basis van de hiërarchie der rechtsnormen, voorrang hebben op de basisvoorschriften in artikel 0.4 GSVBG, waardoor deze aldaar niet van toepassing zijn.

Voormelde beoordeling vindt eerder steun in de memorie van toelichting bij de GSVBG ...

Ongeacht de vaststelling dat geciteerde memorie van toelichting op zich geen verordenende kracht heeft (zoals de stedenbouwkundige voorschriften in de artikelen 04.01 en 04.02 GSVBG), blijkt daaruit duidelijk de intentie van de initiatiefnemers van de verordening om de stedenbouwkundige voorschriften (waar mogelijk) cumulatief toe te passen met de stedenbouwkundige voorschriften van onder meer BPA's, tenzij daarin zelf voorschriften worden bepaald die conflicteren met deze in de GSVBG. Dit is zoals hoger gesteld in casu niet het geval, gezien de bouwpercelen overeenkomstig het BPA onder meer zijn bestemd voor ééngezinswoningen, waarvan de GSVBG het behoud nastreeft.

5.

Gezien artikel 0.4 GSVBG (in functie van het in artikel 0.2 GSVBG omschreven doel van de verordening) in se het behoud nastreeft van de bestaande ééngezinswoningen op de bouwpercelen, en gezien deze percelen overeenkomstig artikel 4 BPA zijn bestemd voor (onder meer) ééngezinswoningen, behelst de cumulatieve toepassing van beide stedenbouwkundige voorschriften evenmin een schending van artikel 4.4.1, §1, lid 2 VCRO. Voormeld artikel heeft betrekking op de mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om desgevallend welbepaalde beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe te staan, behoudens wat betreft (onder meer) de bestemming. Deze bepaling heeft derhalve geen uitstaans met de cumulatieve toepassing van stedenbouwkundige voorschriften die geen tegenstrijdige reglementaire bepalingen bevatten.

6.

Gelet op voormelde vaststellingen, wordt in de bestreden beslissing terecht het volgende overwogen:

“

...

Overwegende dat de kwestieuze panden onder toepassing van de stedenbouwkundige verordening 'behoud van gezinswoningen' vallen;

...

dat ongeacht de berekening van de bruto-vloeroppervlakte van de panden reeds gesteld kan worden dat de aanvraag niet voldoet aan de verordening;

”

...

Geciteerde overwegingen betreffen een afdoende draagkrachtige motivering om te besluiten dat er een legaliteitsbelemmering bestaat om de aanvraag ... in te willigen.

7.

Verzoekende partij stelt tenslotte eveneens tevergeefs dat zij niet nuttig werd gehoord, vermits verwerende partij haar repliek(nota) in het kader van de hoorzitting op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende concreet betrok in de bestreden beslissing.

... De vaststelling dat de bestreden beslissing enkel overwegingen bevat waaruit blijkt dat verwerende partij de betrokken partijen (overeenkomstig artikel. 4.7.23, §1 VCRO) op hun verzoek mondeling heeft gehoord, impliceert (op zich genomen) niet noodzakelijk dat zij (inhoudelijk) geen rekening hield met de betreffende replieknota, inzonderheid wat betreft de argumentatie zoals ook uiteengezet onder het middel.

Wanneer verwerende partij (op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. In die optiek impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepsschrift en in de replieknota, en alle voorafgaande adviezen, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft, inzonderheid het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hieromtrent van de betrokken partijen.

Zoals hoger vastgesteld, bevat de bestreden beslissing een afdoende motivering met betrekking tot de weigering van de vergunning, waaruit duidelijk blijkt dat de aanvraag wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 0.4 GSVBG niet voor vergunning in aanmerking komt. Tevens werd vastgesteld dat verzoekende partij op basis van de uiteenzetting in haar verzoekschrift, die gelijkaardig is aan de argumentatie in haar replieknota, niet aantoont dat de betreffende overwegingen inzake de legaliteitsbelemmering op basis van de GSVBG foutief zijn dan wel kennelijk onredelijk. In die optiek kan de gebeurlijke vaststelling dat uit de bestreden beslissing niet onomstotelijk blijkt dat verwerende partij de (in het kader van de hoorplicht geformuleerde) repliek van verzoekende partij op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de legaliteitsbelemmering op basis van de GSVBG heeft gelezen en (concreet) bij haar beoordeling heeft betrokken, geen afbreuk doen aan de wettigheid van de bestreden beslissing. De betreffende argumentatie werd gelet op hoger geciteerde overwegingen in de bestreden beslissing minstens impliciet verworpen met een afdoende en draagkrachtige motivering.

Het middel wordt verworpen.

...

In zoverre het betreffende middel thans door verzoekende partij opnieuw (in gelijkkluidende bewoordingen) wordt aangevoerd, kan voor de beoordeling hiervan worden verwezen naar de hierboven geciteerde beoordeling in het arrest van 19 juni 2018. Verzoekende partij voert in haar verzoekschrift geen pertinente redenen aan op basis waarvan dit middel in voorliggende procedure anders moet worden beoordeeld, terwijl uit het dossier evenmin blijkt dat de feitelijke en de juridische context is gewijzigd. De gebeurlijke vaststelling dat het college van burgemeester en schepenen in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg dan wel in het kader van een gelijkaardig bouwproject wel een stedenbouwkundige vergunning verleende, doet geen afbreuk aan de wettigheid van de bestreden beslissing van verwerende partij in graad van administratief beroep (met devolutieve werking). In die optiek betreffen hoger (onder randnummer 2) geciteerde overwegingen een afdoende draagkrachtige motivering om te besluiten dat de aanvraag niet kan worden ingewilligd wegens de onverenigbaarheid met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften in artikel 0.4 GSVBG.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste middel

1.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt, die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, dient verzoekende partij de onwettigheid van alle determinerende motieven aan te tonen, opdat tot vernietiging kan worden overgaan. De ontstentenis van gegronde grieven tegen één van de determinerende weigeringsmotieven leidt noodzakelijk tot de vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart, en dat iedere andere kritiek op de bestreden beslissing in principe moet worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief.

2.

Op basis van de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat verwerende partij de aanvraag onder meer weigert omwille van haar onverenigbaarheid met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften in artikel 0.4 GSVBG. Dit betreft overeenkomstig artikel 4.3.1, lid 1, 1°, a) VCRO een determinerend weigeringsmotief, dat in beginsel op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing in rechte te dragen. Zoals blijkt uit de bespreking van het tweede middel, toont verzoekende partij niet aan dat dit weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk is. In die optiek vormt het eerste middel kritiek op overtollige motieven, zodat de gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid hiervan niet moet worden onderzocht. Het middel kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, die nog steeds wordt gedragen door het determinerend weigeringsmotief inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de GSVBG. Verzoekende partij heeft hierbij dan ook geen belang, gezien verwerende partij de aanvraag, in de hypothese dat het middel gegrond zou worden verklaard, nog steeds zal weigeren.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Raf QUANTEN, mevrouw Virginie BREUSEGEM en de bvba RAF QUANTEN BV is ontvankelijk.
2. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.
4. De respectievelijke kosten van tussenkomst, begroot op in totaal 300 euro rolrechten, worden ten laste gelegd van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE