

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0299  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0740/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer Hendrik <b>GEELEN</b></li><li>2. de heer Adolphe <b>MEVESEN</b></li><li>3. de heer Danny <b>DUJARDIN</b></li><li>4. de heer Karel <b>ELEN</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b></p> <p>vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de nv <b>GROUP VESTIO</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steven VAN GEETERUYEN en Stijn VERBIST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51</li><li>2. het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>HASSELT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131</li></ol>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 juli 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 16 juni 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 28 januari 2016 verworpen.

Verwerende partij heeft aan eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van vier bestaande stadswoningen en een appartementsgebouw + nieuwbouw van een appartementencomplex met 37 wooneenheden, 5

handelsruimtes en ondergrondse parking (2 lagen) + openbare verbinding tussen het Kolonel Dusartplein en de Meldertstraat, op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Kolonel Dusartplein 18-24-26-28 en Meldertstraat 46-48-50, met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie H, nummers 530k3, 530g3, 525x, 530f3, 529p2, 529m2, 529t2, 529g2, 529r2, 529v2.

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

1.

Eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 september 2016 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat eerste tussenkomende partij met een beschikking van 20 september 2016 toe in de debatten.

2.

Tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 september 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat tweede tussenkomende partij met een beschikking van 20 september 2016 toe in de debatten.

3.

Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in, evenals het administratief dossier. De argumentatie van tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun respectievelijke verzoekschriften tot tussenkomst.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

Advocaten Kristof HECTORS en Rami NASSER loco advocaat Wim MERTENS voeren het woord voor verzoekende partijen. De heer Tom LOOSE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Pieter THOMAS loco advocaten Steven VAN GEETERUYEN en Stijn VERBIST voert het woord voor eerste tussenkomende partij. Advocaat Sarah JACOBS loco advocaten Koen GEELLEN en Wouter MOONEN voert het woord voor tweede tussenkomende partij.

5.

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.

Eerste tussenkomende partij dient op 19 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van bestaande stadswoningen en de nieuwbouw van een appartementencomplex met ondergrondse parking" op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Kolonel Dusartplein 18-24-26-28 en Meldertstraat 46-48-50.

2.

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

De percelen liggen tevens binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk', goedgekeurd op 20 juni 2014, maar zijn niet opgenomen in een deelgebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door verzoekende partijen.

De brandweer van Hasselt adviseert op 4 november 2015 voorwaardelijk gunstig.

De milieudienst van de stad Hasselt adviseert op 4 november 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 16 november 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Limburg adviseert op 24 november 2015 voorwaardelijk gunstig.

Infrax adviseert op 3 december 2015 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 4 december 2015 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 januari 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

**OVERWEGEND GEDEELTE**

Stedenbouwkundige basisgegevens

Gewestplan: ... Bestemming(en): woongebieden

...

Overeenstemming met dit plan

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

Stedenbouwkundige verordeningen

...

Overeenstemming met deze verordeningen

Overwegende dat de aanvraag **afwijkt** van de **gezinswoningen** en de **woonkwaliteit**;

Afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de aanvraag **afwijkt** van de **gezinswoningen** op de volgende artikels;

Artikel 04.03.

Er worden 4 eengezinswoningen afgebroken zonder vervangende nieuwbouw in het kader van eengezinswoningen.

Overwegende dat de aanvraag **afwijkt** van de **woonkwaliteit** op de volgende artikels;

Artikel 02.03. Kwaliteitsvoorschriften/ maatvoering

Appartement 1.4. en 2.8. hebben een netto vloeroppervlakte van 49,91 m<sup>2</sup> (1 slaapkamer appartement) i.p.v. elke standaard wooneenheid dient een netto vloeroppervlakte van minstens 60 m<sup>2</sup> te hebben.

...

M.E.R.- screening

Zie bovenvermeld advies van de milieudienst

*Uit dit advies blijkt dat op basis van de beschikbaar gestelde informatie kan gesteld worden dat er geen noodzaak is voor het opmaken van een project-mer of een ontheffingsverzoek.*

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

*Aangezien dat het ontwerp gesitueerd is in stedelijk gebied Hasselt waar ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn, dat het passend is binnen de bestaande ruimtelijke context omwille van de ligging van een grootschalig plein., dat het voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, dat het een aanbod aan bijkomende woningen creëert en voorts de kwaliteit van de woonomgeving versterkt., dat het ontwerp zich inpast binnen de reeds bestaande hoge bebouwing op het aanpalende perceel en de opbouw van de hoogste trapsgewijs binnen het ontwerp zelf op deze locatie bijgevolg te verantwoorden is, dat het voorzien wordt in degelijke esthetisch verantwoorde materialen, is het gevraagde aanvaardbaar.*

*Aangezien dat ontwerp een nieuwe doorsteek voor voetgangers en fietsers voorziet tussen het Kolonel Dusartplein en de Meldertstraat, dat dit een meerwaarde zal betekenen voor zowel het plein als de achterliggende straat, dat het bestaande bouwblok vrij groot is en een vrij grote hindernis tussen het Kolonel Dusartplein en de Meldertstraat vormt, dat de nieuwe doorsteek die hindernis doorbreekt waardoor er meer interactie tussen het plein en de binnenstad kan ontstaan, dat de nieuwe doorsteek naar het Kolonel Dusartplein een levendiger straatbeeld zal opleveren in de Meldertstraat wat de herwaardering van dit stadgedeelte ten goede zal komen, dat de nieuwe doorsteek voor een bijkomende ontsluiting vanuit de stadskern naar de Groene Boulevard zal zorgen, dat de nieuwe doorsteek enkel toegankelijk zal zijn voor fietsers en voetgangers waardoor de trage vorm van mobiliteit gestimuleerd zal worden i.p.v. verplaatsingen met de wagen, dat de doorsteek voldoende breed voorzien is waardoor ook echt als een openbare ruimte ervaren zal worden, is het gevraagde aanvaardbaar.*

*Aangezien dat er eengezinswoningen worden afgebroken, dat er geen herbouw van eengezinswoningen gepland is, dat er hiervoor een afwijking werd aangevraagd, dat de schaal van de te slopen woningen langs het plein niet in verhouding is met de naastliggende bebouwingen en het grootschalige plein, dat de twee te slopen woningen terugliggend zijn ingeplant t.o.v. het plein en verdrongen liggen tussen het waardevolle vrijstaande pand enerzijds en het grootschalige appartementsgebouw anderzijds, dat de eengezinswoningen bijgevolg niet passend zijn in de ruimtelijke context, dat de publieke doorsteek die ervoor in de plaats komt gunstige gevolgen zal genereren voor het algemeen belang, is het gevraagde aanvaardbaar en valt de afwijking te verantwoorden.*

*Aangezien de appartementen voldoen aan de verordening woonkwaliteit met uitzondering van de appartementen 1.4. en 2.8. in het kleine volume langs de Meldertstraat, dat deze appartementen een netto vloeroppervlakte van 49,91 m<sup>2</sup> (1 slaapkamer appartement) hebben i.p.v. 60 m<sup>2</sup>, dat er hiervoor een afwijking werd aangevraagd, dat de appartementen elk 1 afzonderlijks slaapkamer hebben, een bergruimte, voldoende opstelruimte voor het plaatsen van een keuken, voldoende mogelijkheden tot het plaatsen van kasten, dat de appartementen bijgevolg voldoende woonkwaliteit hebben, dat elke appartement een privé buitenruimte heeft, dat er 37 individuele bergingen in de parkeerkelder voorzien worden t.b.v. de appartementen, dat er eveneens een grote gemeenschappelijke vuilnisberging voorzien wordt in de parkeerkelder, is het gevraagde aanvaardbaar.*

Aangezien dat er op het gelijkvloers handelsruimtes worden voorzien, dat er op de eerste verdieping van het grote volume deels eveneens handelsruimte wordt voorzien, dat ze zich bevinden op de meest in de het oog springende locatie nl. de uiteinden van het geplande grote volume, dat de handelsruimte op de 1<sup>ste</sup> verdieping behoren tot de gelijkvloerse handelsruimtes en enkel bereikbaar zijn via een interne trap via die gelijkvloerse handelsruimtes, dat de bestemming van handelsruimtes op het gelijkvloers passend zijn in de ruimtelijke context, dat ze voor een interactie tussen het nieuwe openbare domein en de nieuwe bebouwing zullen zorgen, dat dit een levendig straatbeeld tot gevolg zal hebben, is het gevraagde aanvaardbaar.

Aangezien dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien worden in de ondergrondse parking, dat de toegang via de bestaande Dusartparking is voorzien, dat er hierdoor geen bijkomende inrit hoeft voorzien te worden, dat er op het gelijkvloers een inpandige fietsenstalling voor de bewoners wordt voorzien, het gevraagde aanvaardbaar mits:

- De hellingen vanuit de bestaande Dusartparking naar de -1 parkeerlaag voorzien wordt van verkeerslichten aangezien ze te smal is voor 2 richtingsverkeer
- Bij een eventuele doorsteek naar een ondergrondse parking van de Herkenrodekazerne moet de ondergrondse parking voorzien worden ivf de doorstroming (afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen en het niveau van de parkeerlagen)
- In de ondergrondse parking dienen best al voorzieningen opgenomen te worden om in de toekomst elektrische voertuigen op te laden.
- In de fietsenstalling op het gelijkvloers dient stroom voorzien te worden om elektrische fietsen op te laden
- Trottoirpaaltjes of amsterdammertjes ter hoogte van de openbare doorsteek dienen in de standaard RAL kleur van de stad Hasselt geplaatst te worden. Deze zijn volgens het 'x-last' principe geplaatst en uniform met de andere paaltjes in de binnenstad.
- Ter hoogte van de openbare doorsteek dienen er fietsbeugels geplaatst te worden in overleg met de mobiliteitsdienst.

...

In het dossier wordt a.d.h.v. **een rooilijnplan** de overdracht van de openbare publieke ruimte weergegeven (lot1 – geel gekleurd) en de ondergrondse erfdienstbaarheid voor de ondergrondse verbinding tussen de Dusartparking en de nieuwe ondergrondse parking (lot 2- groen ingekleurd) Dit plan geeft weer welke delen van het ontwerp aangelegd worden door de ontwikkelaar en na voltooiing van de werken **kosteloos overgedragen worden aan de stad Hasselt** (lot 1-geel ingekleurd). Enkel de gelijkvloerse oppervlakte tot een diepte van 35 cm onder het nieuw te realiseren maaiveld wordt overgedragen. De verantwoordelijkheid voor de onderliggende constructie blijft ten alle tijden voor de eigenaar(s) van de privé eigendom;

De overdracht van de publieke doorsteek naar de naar het openbaar domein wordt **goedgekeurd op de Gemeenteraad van dinsdag 26 januari 2016**

### **Algemene conclusie**

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden met 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 de onmiddellijke omgeving..."

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 januari 2016 de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

**Het college van burgemeester en schepenen sluit zich in zitting van 28-01-2016 aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.**

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager ...*

*De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:*

*...*

4.

Tegen deze beslissing wordt door verzoekende partijen op 7 maart 2016 administratief beroep aangetekend bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 april 2016 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

**01. WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

**Volgens het gewestplan is het perceel gesitueerd in een woongebied.**

*...*

**De aanvraag is gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringplan (GewRUP)**

*... Het kwestieuze perceel is niet opgenomen in een deelgebied van het vermeld GewRUP. De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.*

*...*

**02. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTEL-IJKE ORDENING**

*...*

**Het ontwerp:**

*Het ontwerp kiest ervoor om het oorspronkelijke bouwblok (begrensd door Kolonel Dusartplein, Maastrichterstraat, Meldertstraat en Badderijstraat) volledig te doorbreken en 2 nieuwe bouwblokken te creëren.*

*Het vrijstaand herenhuis fungeert als scharnierpunt tussen de 2 bouwblokken. De open ruimte wordt een voetgangersverbinding tussen Kolonel Dusartplein en Meldertstraat.*

*Langsheen de noord-westelijke zijde van de voetgangersverbinding voorziet het ontwerp in een langwerpig gebouw dat de doorsteek over de volledige lengte begrensd (= Books 1). ...*

*In de Meldertstraat wordt een 2<sup>de</sup> nieuwbouwwolume (= Books 2) geplaatst tegen het garagevolume op het aanpalend perceel 530b3. ...*

*Onder het volledige perceel wordt over 2 niveaus een ondergrondse parkeergarage met 73 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerkelder is bereikbaar via een doorsteek en via de bestaande afritten van de parking onder het Kolonel Dusartplein.*

*...*

**Beoordeling:**

*Het uitgangspunt van het ontwerp namelijk het opentrekken van het oorspronkelijke bouwblok tot aan de Meldertstraat kan worden bijgetreden.*

*De diepere en vrijstaande inplanting van het neoclassicistisch gebouw en de 3 aaneengesloten woningen creëert een zicht op de achterbouwen van het bouwblok (2) richting Maastrichterstraat en anderzijds het bouwblok (1) richting Badderijstraat.*

*Het vervolledigen of begrenzen van deze 2 bouwblokken ter hoogte van het vrijstaande neoclassicistisch bankgebouw kan hierop een antwoord geven.*

*Anderzijds zal een openheid in de straatwand van de Meldertstraat de belevingswaarde van de straat verhogen.*

*De Meldertstraat heeft namelijk een eerder besloten karakter omwille van een smal straatgabariet en de gesloten gevelzijde van de Herckenrodekazerne.*

*De architecturale uitwerking van het concept sluit zich echter niet aan bij de bestaande bebouwing.*

*De nieuwe voetgangersverbinding doorsnijdt een bestaand bebouwd en geordend gebied. Het is belangrijk om een goed evenwicht te vinden met deze bestaande context.*

*Dit is niet het geval in voorliggende aanvraag.*

*De bouwhoogte van de Paul Klee Building en naastgelegen appartementsgebouw vormen een hoogtevreemd gabariet in de pleinwand tussen Badderijstraat en Maastrichterstraat en zelfs ten aanzien van de volledige randbebouwing van het Kolonel Dusartplein. Op pagina 22 van bijlage 1 van de verantwoordingsnota is de bestaande bouwhoogte van de bebouwing aan het plein weergegeven.*

*In de begeleidende tekst wordt er zelfs aangehaald: 'Aan het Kolonel Dusartplein zijn er enkele incidenten die zelfs tot 9 lagen gaan.'*

*De Paul Klee Building is geconcipieerd als beëindiging van de hoogbouw. De linker zijgevel van deze bouw betreft geen wachtgevel maar is volledig opengewerkt.*

*Een herhaling van deze bouwhoogte voor een volledig vrijstaand gebouw legt een te nadrukkelijk accent hierop en houdt een verzwaring in van de bestaande hoogbouw. Deze bouwsituatie staat dan volledig in onevenwicht met de resterende bebouwing van deze pleinwand en zeker ten aanzien van het vrijstaand neoclassicistisch gebouw.*

*Langs de linkerzijde van het neoclassicistisch gebouw wordt het pand nr. 18 afgebroken om de bestaande parking van het bankgebouw uit te breiden.*

*Door de afbraak van het pand wordt er een grotere open ruimte gecreëerd tussen het neoclassicistisch gebouw en de burgerhuizen. Dit is niet aangewezen.*

*Het neoclassicistisch gebouw is geen vervreemdend element in de pleinwand zoals aangehaald op p. 22 van bijlage 1 van de verantwoordingsnota.*

*Het neoclassicistisch gebouw is een opvallend gebouw gezien zijn vrijstaande inplanting ten aanzien van de gesloten bebouwingsrij. Qua architectuur (baksteen, hellend dakvolume,...) en bouwhoogte sluit het evenwel aan bij de links aanpalende burgerhuizen.*

*Daarom is het aangewezen om de aansluiting met de burgerhuizen te versterken. Het vergroten van de ruimte tussen beide creëert meer zicht op de achterbouwen hetgeen storend is vanaf het Kolonel Dusartplein.*

*Langs de rechter zijde van het neoclassicistisch gebouw voorziet het ontwerp niet in een evenwicht. Er wordt op een afstand van min. 10 meter bouwvolumes ingeplant met bouwhoogten van 35,05 meter, 27,96 meter, 24,87 meter aan de zijde van het Kolonel Dusartplein en terug aflopend 27,96 meter, 24,87 meter, 21,78 meter, 18,69 meter, 15,60 meter en 12,51 meter richting Meldertstraat.*

*Het zijn juist de grote afmetingen en de verscheidenheid van bouwhoogte die het neoclassicistisch gebouw in zijn eigenheid zal verdrukken. Het bouwvolume van Books 1 ervaart men niet als een overgangsbebouwing tussen de Paul Klee Building en het neoclassicistisch gebouw.*

*Het neoclassicistisch gebouw heeft een totale hoogte van bijna 18 meter (zie plan 12/15 afwerking wachtgevel en plan 13/15 snede AA).*

*Books 1 heeft enkel aan de zijde van Meldertstraat een vergelijkbare hoogte.*

*Het project is ook ten aanzien van de aanpalende bebouwing aan Meldertstraat te volumineus (zie gevelplan Meldert (plan 11/15)).*

*Op de links aanpalende percelen bevindt zich een bebouwing met een nog authentiek industrieel karakter daterend van 19<sup>de</sup> eeuw tot begin 20<sup>ste</sup> eeuw. Deze panden zijn in de toekomst best te renoveren in plaats van te vervangen door een nieuwbouw.*

*Een harmonische aansluiting op de bouwhoogte van deze panden is dan ook aangewezen.*

*Dit is niet het geval in voorliggend ontwerp.*

*Het project sluit met een dakrandhoogte van 12,51 meter aan op een kroonlijsthoogte van circa 7 meter. De verhoging tot 15,60 meter, 18,69 meter,... situeren zich op een afstand van circa 4 meter, 9 meter,...achter de voorgevellijn.*

*Het nieuwbouwvolume Books 1 heeft door zijn bouwhoogte ook een impact op de daglichtinval en bezonning in het binnengebied. Dit is hoofdzakelijk het geval ten aanzien van de aanpalende bebouwing van het bouwblok (1) richting Badderijstraat. Books 1 ligt zuid-oostelijk ten aanzien van deze bebouwing.*

*In de aanvraag is een zonnestudie opgenomen. De studie geeft enkel een beeld van de bezonning tijdens de maand juli. Dit is het moment dat de zon op het hoogste punt staat en de schaduwval het minst is.*

*Deze studie illustreert dus onvoldoende de mogelijke schaduwhinder.*

*Niet alleen vanuit ruimtelijk oogpunt maar ook vanuit wettelijk oogpunt kan er geen gunstig advies verleend worden.*

*Overeenkomstig de plangegevens zouden er in totaal 7 panden worden gesloopt.*

*De aanvraagformulieren vermelden anderzijds dat er 4 bestaande stadswoningen en een appartementsgebouw worden gesloopt.*

*Voorliggende aanvraag bevat geen specifieke gegevens van de te slopen panden. (bestaande bestemming, bruto-vloeroppervlakte,...).*

*Uit de vergunningenhistoriek en uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister blijkt dat een aantal van de te slopen panden een bestemming van 'éengezinswoning' hebben.*

*De stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen is bijgevolg van kracht.*

*De verordening 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.'*

*Voor een nieuwbouw blijven de bepalingen van art. 04.01 en art. 04.02 van toepassing.*

*Dit betekent dat het ontwerp (één)gezinswoningen conform aan de bepalingen van art. 04.01 moet voorzien.*

*Het college van burgemeester en schepenen kan via een machtiging een verruiming van de basisvoorschriften van de verordening toelaten (art. 05 Machtiging).*

*In de weerlegging van de bezwaarschriften stelt het CBS dat er kan afgeweken worden van de verordening:*

*'Aangezien dat er eengezinswoningen worden afgebroken, dat er geen herbouw van eengezinswoningen gepland is, dat er hiervoor een afwijking werd aangevraagd, dat de schaal van de te slopen woningen langs het plein niet in verhouding is met de naastliggende bebouwingen en het grootschalige plein, dat de 2 te slopen woningen terugliggend zijn ingeplant t.o.v. het plein en verdrongen liggen tussen het waardevolle vrijstaande pand*



*enerzijds en het grootschalige appartementsgebouw anderzijds, dat de eengezinswoningen bijgevolg niet passend zijn in de ruimtelijke context, dat de publieke doorsteek die ervoor in de plaats komt gunstige gevolgen zal genereren voor het algemene belang, is het gevraagde aanvaardbaar en valt de afwijking te verantwoorden.'*

*Deze motivering gaat uitsluitend over het slopen van de bestaande woningen. Een motivering waarom er geen nieuwe ééngesinswoningen in het project dienen voorzien te worden ontbreekt.*

*De vergunning kan niet worden verleend..."*

Na de hoorzitting van 3 mei 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 16 juni 2016 ongegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

*"...*

*Overwegende dat de deputatie de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt bijtreedt;*

*...*

*Toetsing aan de voorschriften van de verordening 'behoud van gezinswoning':*

*Overwegende dat overeenkomstig de plangegevens er in totaal 7 panden worden gesloopt; dat de aanvraagformulieren anderzijds vermelden dat er 4 bestaande stadswoningen en een appartementsgebouw gesloopt worden; dat voorliggende aanvraag geen specifieke gegevens bevat van de te slopen panden (bestaande bestemming, bruto-vloeroppervlakte,...);*

*Overwegende dat het slopen van de panden vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is (zie bespreking onder 'Ruimtelijke beoordeling'); dat het project voorziet in een gevarieerd aanbod aan bijkomende woningen en hierdoor de kwaliteit van de woonomgeving versterkt;*

*Overwegende dat uit de vergunningenhistoriek en uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister blijkt dat een aantal van de te slopen panden een bestemming van 'ééngesinswoning' hebben; dat de stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen bijgevolg van kracht is; dat de verordening 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 afwijking van de voorschriften van de verordening heeft toegestaan (art. 05 Machtiging); dat de machtiging voldoende gemotiveerd werd; dat in de weerlegging van de bezwaarschriften het CBS stelt dat er kan afgeweken worden van de verordening: ...*

*dat het CBS concludeert:*

*'Aangezien dat er eengezinswoningen worden afgebroken, dat er geen herbouw van eengezinswoningen gepland is, dat er hiervoor een afwijking werd aangevraagd, dat de schaal van de te slopen woningen langs het plein niet in verhouding is met de naastliggende bebouwingen en het grootschalige plein, dat de 2 te slopen woningen terugliggend zijn ingeplant t.o.v. het plein en verdrongen liggen tussen het waardevolle vrijstaande pand*

*enerzijds en het grootschalige appartementsgebouw anderzijds, dat de eengezinswoningen bijgevolg niet passend zijn in de ruimtelijke context, dat de publieke doorsteek die ervoor in de plaats komt gunstige gevolgen zal genereren voor het algemene belang, is het gevraagde aanvaardbaar en valt de afwijking te verantwoorden’;*

*Overwegende dat artikel 05 van de verordening ‘behoud van gezinswoning’ voorziet in de mogelijkheid om van de stedenbouwkundige voorschriften af te wijken ‘indien het een bestemming van openbaar nut betreft’;*

*dat in casu de afwijking een bestemming van openbaar nut betreft;*

*dat uit het gemeenteraadsbesluit over de zaak der wegen en uit de beslissing van het CBS duidelijk blijkt dat de voorziene doorsteek essentieel is ten behoeve van het openbaar nut en maatschappelijk belangrijk is voor de stad Hasselt: ...*

*Toetsing aan de voorschriften van de verordening ‘woonkwaliteit’:*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag een groter stedenbouwkundig project betreft waarbij de doorwaadbaarheid van het stadscentrum vergroot wordt;*

*dat voorliggend project ‘Books’ kadert binnen de gewenste stadsontwikkeling van de stad Hasselt; dat de gewenste ontwikkeling onder meer voorziet in de herbestemming van de Herckenrodekazerne en het verder ontsluiten van de binnenstad via nieuwe voetgangersdoorsteekjes en nieuwe pleintjes;*

*dat de Herckenrodekazerne zich situeert ten zuid-westen van het voorliggend bouwproject; dat voor de site van Herckenrodekazerne recent een verkoopprocedure met projectvoorstel werd uitgeschreven en toegewezen;*

*dat het goedgekeurde projectvoorstel voorziet in een stedelijk woonproject waarbij het publieke karakter van het bestaande binnenplein grotendeels blijft behouden en waarbij er woonblokken worden opengewerkt tot aan de aangrenzende straten, Persoonsstraat en Meldertstraat; dat een doorsteek doorheen het projectgebied zal aantakken op de ontworpen voetgangersverbinding in voorliggend bouwproject ‘Books’;*

*Overwegende dat omwille van de specifieke kenmerken van de site en de voorgestelde innovatieve oplossing een afwijking van de bepalingen van de verordening ‘Woonkwaliteit’ ruimtelijk verantwoord is (artikel 00.03 afwijkingsprocedure);*

*dat uit de motivatienota van de aanvraag en uit navolgende bespreking ‘Ruimtelijke beoordeling’ blijkt dat zowel het eigen project als de impact ervan op de omgeving beantwoordt aan de geest en de doelstellingen van de verordening;*

*Ruimtelijke beoordeling:*

*Overwegende dat het uitgangspunt van het voorliggend ontwerp namelijk het voorzien van een publieke doorsteek doorheen het bestaande binnengebied een vervollediging inhoudt van het bestaande stadsnetwerk van publieke ruimtes; dat de doorsteek ruimtelijk verantwoord is;*

*dat de diepere en vrijstaande inplanting van het neoclassicistisch gebouw en de 3 aaneengeschakelde woningen een zicht creëert op de achterbouwen van het bouwblok (2) richting Maastrichterstraat en anderzijds het bouwblok (1) richting Badderijstraat;*

*dat de voorgestelde doorsteek met begeleidende bebouwing voor een begrenzing zorgt van deze 2 bouwblokken;*

*dat anderzijds een openheid in de straatwand van de Meldertstraat de belevingswaarde van deze straat zal verhogen; dat de Meldertstraat namelijk een eerder besloten karakter heeft omwille van een smal straatgabariet en de gesloten gevelzijde van de Herckenrodekazerne;*

*Overwegende dat de architecturale uitwerking van het concept aansluit bij de bestaande bebouwing;*

#### Books 1:

Overwegende dat Books 1 een geleidelijke overgang creëert tussen enerzijds de hoge volumes van Residentie Paul Klee (nr. 38) en aanpalend gebouw (nr. 36) aan Kolonel Dusartplein en anderzijds het vrijstaand neoclassicistische gebouw (Bank van Lanschot) en de bebouwing in de Meldertstraat; dat het bouwvolume van Books 1 naar de maat en ritmiek van de typische rijwoningen, waaruit de omliggende pleinwand voornamelijk is samengesteld, is ontworpen als een aaneenschakeling van diverse verticale volumes; dat deze volumes zowel zijdelings als naar de Melderstraat toe afgebouwd wordt; dat enkel het 3<sup>de</sup> volume een accent vormt;

Overwegende dat Books 1 zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen zich meer dan 6 meter van de zijgevel van het appartementsgebouw Paul Klee (huisnr. 34) bevindt; dat beide panden zich namelijk op meer dan minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden;

Overwegende dat de zijgevel die zich evenwijdig met het appartementsgebouw Paul Klee (huisnr. 34) bevindt een blinde gevel betreft (plan gevelbeeld "Dusart – Books 1 – zicht plein"); dat het voorste deel van de zijgevel vanaf de 2<sup>de</sup> verdieping wegknikt van die blinde gevel; dat in dit geveldeel een beperkt aantal gevelopeningen worden voorzien; dat deze gevelopeningen, die zich dus niet evenwijdig met de zijgevel van huisnr. 34 bevinden, zich daardoor richten naar het plein;

dat door deze knik het uitzicht vanuit de verdiepingen van huisnr. 34 richting de zuidzijde van het Kolonel Dusartplein slechts zeer beperkt verhinderd wordt;

dat dit blijkt uit de zichtenstudie in deel C van verantwoordingsnota; dat de studie een beeld geeft van de belangrijkste uitzichten vanaf niveau +2 t.e.m. +8 van de Paul Klee Building; dat er geen hinderlijke inkijk is aangezien de gevels die dit zouden veroorzaken gesloten zijn; dat door de schuine inplanting van de kop van Books 1 het uitzicht vanuit de woonruimte (hoek) en het terras van de keuken op het Dusartplein blijft behouden voor alle linkerappartementen; dat Books 1 geen invloed heeft op de rechterappartementen;

Overwegende dat er tevens een bezonningstudie aan het dossier toegevoegd werd;

dat de studie zoals oorspronkelijk is opgenomen in de verantwoordingsnota enkel een beeld geeft van de bezonning tijdens de maand juli; dit is het moment dat de zon op het hoogste punt staat en de schaduwval het minst is;

dat tijdens de hoorzitting een uitgebreide studie werd bijgebracht; dat de bezonning wordt weergegeven tijdens de maanden: januari, april, juli en oktober en op verschillende uren; dat uit deze studie blijkt dat Books 1 geen invloed heeft op de rechterappartementen van Paul Klee; dat de onderste linkerappartementen van Paul Klee enkel rond 12u even een schaduw hebben op het nachtgedeelte; dat de dagzone van deze appartementen gevrijwaard blijven; dat het handelsgedeelte van Paul Klee rond 12u even een schaduw ondervinden van de nieuwbouw;

dat duidelijk blijkt dat de schaduwwerking van het nieuwe volume t.o.v. het aanpalende gebouw met huisnr. 34 beperkt is;

Overwegende dat Books 1 zich bevindt op de grootste afstand t.o.v. de privétuinen aan de zuidzijde van het project tussen het Kolonel Dusartplein, de Meldertstraat en de Maastrichterstraat (bouwblok 2); dat de inkijk dus beperkt zal zijn richting deze privétuinen en bovendien grotendeels verhinderd wordt door het volume van het neoclassicistisch gebouw op het aangrenzende perceel waarin het bankkantoor gevestigd is; dat aan de noordwestzijde van het ontwerp waar de grootste hoogte wordt voorzien (trapsgewijs opgebouwd) er geen privétuinen in het binnengebied situeren en er bijgevolg geen inkijk kan ontstaan (bouwblok 1);

#### Books 2:

Overwegende dat het bouwvolume van Books 2 harmonisch aansluit op de bebouwing langs Meldertstraat; dat het bezwaar betreffende de bouwhoogte niet kan worden bijgetreden: 'De 4de bouwlaag en bovenverdieping van Book 1 in de Meldertstraat toont volgens de plannen een grote raampartij aan de rechterzijde (uitkijkend richting Maastrichterstraat) van het gebouw. Hierdoor wordt de facto de bouwhoogte van eventuele, toekomstige ontwikkeling in de Meldertstraat 52, 54 etc. beperkt tot 3 bouwlagen. Als eigenaar van het gebouw in de Meldertstraat 54 vragen wij dan ook dat de plannen gewijzigd worden zodat ontwikkeling met 4 bouwlagen mogelijk blijft voor eerder genoemde percelen.'

dat het deel van de Meldertstraat tussen de Maastrichterstraat en de nieuwe doorsteek slechts een beperkte straatbreedte heeft;

dat de straatgevelwand ter hoogte van het bouwterrein hoofdzakelijk bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen met hellend of plat dak; dat de gevelwand aan de overzijde van de straat grotendeels gevormd wordt door de Herckenrode kazerne; dat deze bebouwing bestaat uit 2,5 bouwlagen met een zeer grote verdiepingshoogte;

dat een 4<sup>de</sup> bouwlaag niet gewenst is voor de bebouwing in dit deel van de Meldertstraat aangezien dit niet in verhouding staat tot de breedte van de straat; dat enkel ter accentuering van de nieuwe doorsteek er plaatselijk een extra bouwlaag aanvaardbaar is; dat deze terugliggend voorzien wordt t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens met de aanpalende bebouwing rechts zodat er geen wachtgevels ontstaan tegen de zijdelingse perceelsgrens;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de parkeernorm door het voorzien van een ondergrondse parkeergarage over 2 bouwlagen;

dat inzake het bezwaar 'Op kelderniveau wordt gebouwd tot tegen de perceelsscheiding hetgeen voor overlast zal zorgen' kan gesteld worden dat dit een burgerlijke aangelegenheid betreft; ...

dat de bemerkingen van het CBS betreffende de ondergrondse garage, fietsenberging en de doorsteek worden bijgetreden:

- De hellingsbaan vanuit de bestaande Dusartparking naar de -1 parkeerlaag voorzien wordt van verkeerslichten aangezien ze te smal is voor 2 richtingsverkeer
- Bij een eventuele doorsteek naar een ondergrondse parking van de Herkenrodekazerne moet de ondergrondse parking herzien worden ivf de doorstroming (afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen en het niveau van de parkeerlagen).
- In de ondergrondse parking dienen best al voorzieningen opgenomen te worden om in de toekomst elektrische voertuigen op te laden.
- In de fietsenstalling op het gelijkvloers dient stroom voorzien te worden om elektrische fietsen op te laden.
- Trottoirpaaltjes of Amsterdammertjes ter hoogte van de openbare doorsteek dienen in de standaard RAL kleur van de stad Hasselt geplaatst te worden. Deze zijn volgens het 'x-last' principe geplaatst en uniform met de andere paaltjes in de binnenstad.
- Ter hoogte van de openbare doorsteek dienen er fietsbeugels geplaatst te worden in overleg met de mobiliteitsdienst.

Overwegende dat een grote fietsenberging wordt voorzien die bereikbaar is via de Meldertstraat; dat het gebruik van de fiets door de bewoners van de geplande appartementen gestimuleerd wordt;

dat de nieuw te realiseren fiets- en voetgangersverbinding voldoende breed is; dat bijna alle nieuwe appartementen een visuele relatie hebben met de nieuwe doorsteek; dat dit de sociale controle ten goede zal komen en eventuele overlast en het onveiligheidsgevoel zal verminderen;

Overwegende dat de woongelegenheden voldoende woonkwaliteit hebben; dat de appartementen in de verantwoordingsnota addendum op voldoende grote schaal zijn weergegeven;

dat elk appartement een private buitenruimte heeft, dat er 37 individuele bergingen in de parkeerkelder voorzien worden t.b.v. de appartementen, dat er eveneens een grote gemeenschappelijke vuilnisberging voorzien wordt in de parkeerkelder;

dat de appartementen 1.4 en 2.8 in Books 2 aan de Meldertsstraat kleiner zijn dan de minimum netto-oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> zoals gesteld in de verordening 'woonkwaliteit'; dat beide éénslaapkamerappartementen met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en met een inpandig terras van 10 m<sup>2</sup> optimaal benut worden door een goede inrichting; dat de inrichting toelaat om een volwaardige vestiairekast, een lang keukentablet met de nodig kolomkasten, een grote dressingkast,...te plaatsen;

...

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder dezelfde voorwaarden zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 28 januari 2016;

...

### **BESLUIT**

Artikel 1 Aan Group Vestio nv, Havermarkt 22, 3500 Hasselt wordt de **stedenbouwkundige vergunning** verleend voor het slopen van 4 bestaande stadswoningen en een appartementsgebouw + nieuwbouw van appartementencomplex met 37 wooneenheden, 5 handelsruimtes en ondergrondse parking (2 lagen) + openbare verbinding tussen Kolonel Dusartplein en Meldertstraat ... onder de **voorwaarden** dat: ...

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 28 januari 2016 verliest haar rechtskracht.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

De nv GROUP VESTIO en het College van burgemeester en schepenen van de stad HASSELT verzoeken met een aangetekende brief van respectievelijk 7 september 2016 en 20 september 2016 om in het geding te mogen tussenkomen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Verwerende partij noch tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van voorliggende vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **VI. TOEPASSING VAN ARTIKEL 42, §1 DBRC-DECREET- BEMIDDELING**

1.

Artikel 42, §1 DBRC-decreet bepaalt:

*“§1. Ter oplossing van een voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen gebrachte betwisting kan die op gezamenlijk verzoek van de partijen of op eigen initiatief maar met akkoord van de partijen met een tussenuitspraak tot bemiddeling beslissen zolang het beroep niet in beraad is genomen.”*

Uit deze bepaling volgt dat het bevelen van een bemiddeling slechts mogelijk is met akkoord van alle in het geding zijnde partijen.

2.

Op de openbare zitting van 11 oktober 2016 hebben alle partijen gezamenlijk verzocht om een bemiddeling overeenkomstig geciteerd artikel 42, §1 DBRC-decreet. Het akkoord tot het opstarten van de bemiddelingsprocedure is vervat in het proces-verbaal van de zitting. De partijen hebben geen voorkeur geuit met betrekking tot de identiteit van de bemiddelaar.

De Raad oordeelt dat er in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak kan worden ingegaan op het gemotiveerd verzoek tot bemiddeling, en duidt de heer Eddie CLYBOUW aan als interne bemiddelaar.

De bemiddelaar krijgt de opdracht om te trachten een directe dialoog tot stand te brengen tussen de partijen, en ondersteuning te verlenen voor een goed verloop van deze dialoog. De partijen nemen op vrijwillige basis deel aan de bemiddeling, maar hebben wel de verantwoordelijkheid om te proberen tot een oplossing te komen. De bemiddelaar heeft niet als taak een oplossing naar voor te schuiven.

De bemiddelaar dient te allen tijde zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid te bewaren. Indien dit niet meer het geval zou zijn, kunnen de partijen dit melden aan de Raad en vragen om een andere bemiddelaar aan te duiden. De bemiddeling moet volledig vertrouwelijk gebeuren, zodat alleen het resultaat ervan enige relevantie heeft voor de verdere afwikkeling van de jurisdictionele procedure bij de Raad.

3.

De termijn voor de bemiddelingsopdracht bedraagt 3 maanden, ingaand de dag na de betekening van huidig arrest. De behandeling van de zaak wat betreft de bemiddeling wordt verdaagd naar de openbare zitting van 14 februari 2017. De partijen moeten de Raad uiterlijk op deze openbare zitting informeren over het resultaat van de bemiddeling.

4.

Conform artikel 42, §4 DBRC-decreet zijn de proceduretermijnen geschorst tot op de dag van de bekrachtiging van het bemiddelingsakkoord, of tot de dag na de betekening van het tussenarrest, zoals respectievelijk vermeld in artikel 42, §3 eerste lid DBRC-decreet en in artikel 42, §3, derde lid DBRC-decreet.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

### **A. Hoogdringendheid**

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Zoals hoger (onder randnummer VI) gesteld verzochten alle partijen ter zitting om een bemiddeling, en oordeelt de Raad dat hun verzoek kan worden ingewilligd. De Raad meent dat het verzoek tot bemiddeling, dat onder meer uitgaat van verzoekende partijen, en de inwilliging van dit verzoek met een termijn voor de bemiddelingsopdracht van drie maanden, onverenigbaar is met de voorwaarde van de hoogdringendheid.

Gelet op voormelde vaststelling is er niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

### **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot bemiddeling wordt ingewilligd en de heer Eddie CLYBOUW wordt aangeduid als bemiddelaar.
2. De bemiddelingstermijn bedraagt drie maanden. Deze termijn gaat in de dag na de betekening van huidig arrest.
3. De behandeling van de zaak wordt wat betreft de bemiddeling verdaagd naar de openbare zitting van 14 februari 2017 om 13u 30.
4. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 november 2016 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE