

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0413
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0070-SA

Verzoekende partij	de heer Georges COENEN , wonende te 3590 Diepenbeek, Kapelstraat 28
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de nv ALGEMENE ONDERNEMINGEN HERMANS & CO vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 oktober 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek van 9 mei 2017 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor de eerste fase van het aangevraagde project, *“het afbreken van een woning en nieuwbouw 53 appartementen, 4 handelspanden en ondergrondse garages”*, zijnde de bouwwerken links van de doorsteek op de percelen gelegen te 3590 Diepenbeek, Spoorstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 676k, 677k, 6771l, 699d.

De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de werken die worden voorzien in fase twee, zijnde de realisatie van de doorsteek en het rechter gedeelte.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 november 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 19 december 2017 toe in de debatten.

De Raad willigt met een arrest van 27 februari 2018 met nummer RvVb-S-1718-0586 de vordering tot schorsing in.

De tussenkomende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in. Het administratief dossier werd reeds ingediend in het kader van de schorsingsprocedure. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 november 2018.

De verzoekende partij voert het woord.

Advocaat Koen GEELEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De tussenkomende partij dient op 30 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak woning Spoorstraat, nieuwbouw van 53 appartementen en 4 handelspanden en ondergrondse garage”* op de percelen gelegen te 3590 Diepenbeek, Spoorstraat 1.

Volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag zal het project gefaseerd worden uitgevoerd: in een eerste fase wordt het linker gedeelte van het project gerealiseerd, zijnde het gedeelte tot aan de erfdienstbaarheid: kelder met 43 staanplaatsen, gelijkvloers met 2 garageboxen, 4 handelsruimtes en 6 appartementen, verdieping 1, 2 en 3 met 17 appartementen. Ook de nieuwe achterbouw van de woning Stationsstraat nummer 12 zal in deze eerste fase gerealiseerd worden.

In de tweede fase zal het rechterdeel van het project gerealiseerd worden: kelder met 32 staanplaatsen, gelijkvloers, en verdiepingen 1, 2 en 3 met 30 appartementen.

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’, goedgekeurd op 20 juni 2014.

De percelen liggen eveneens binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Verruimd centrum’, goedgekeurd op 21 september 2015.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 februari 2017 tot en met 7 maart 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De Hulpverleningszone Zuid-West Limburg adviseert op 30 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De Watergroep adviseert op 13 februari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De vzw Inter adviseert op 2 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Infrax adviseert op 28 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 mei 2017 ongunstig :

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften

Het voorgestelde is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van de van kracht zijnde plannen, zijnde het RUP Verruimd Centrum;

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen. De aanvraag werd bekend gemaakt van 6 februari 2017 tot 7 maart 2017.

Het enige bezwaar werd ingediend door Georges Coenen als aanpalende eigenaar (aanpalende eigendom via de Kapelstraat) en wordt samengevat behandeld:

De aanvraag is een inconsequent geheel van inconsequente tegenstrijdige gegevens, waarbij alle info of documentatie over voorbesprekingen ontbreekt. Tevens is er een onverklaarbaar verschil van opgegeven niveau tussen de Spoorstraat zelf en het op te richten gebouw en zijn deze waardeloze voorgelegde plannen dus onuitvoerbaar en is het document toegankelijkheid een aanfluiting der werkelijkheid. Snede FF staat niet aangeduid op de plannen en de aanvrager van de vergunning is onduidelijk: John Hermans of Hermans & CO NV?

De aanvraag voldoet volledig aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28/05/2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Uit de verdere behandeling mag blijken dat de inconsequentie zich eerder bij de inhoud van de bezwaren bevindt.

Het 'onverklaarbare verschil' in opgegeven hoogte vloeit voort uit het simpele feit dat bezwaarindieners de bestaande toestand vergelijkt met de inplantingshoogte van de aanvraag. Het grote niveauverschil tussen de voorliggende weg en het achterliggend huidig braakliggend terrein wordt opgevangen in het gebouw, dat zich als het ware nestelt in de talud. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze inplanting onvoldoende werd uitgewerkt waarbij inderdaad de aansluiting met de voorliggende weg in vraag gesteld wordt. De grootschalige gevel sluit enkel ter hoogte van de erfdiensbaarheid en de ondergrondse garage-toegang aan bij het straatniveau. Het gebouw zal inderdaad op verschillende plaatsen niet toegankelijk zijn zonder trappen als de stoepen recht worden aangelegd. Het vereiste schuin leggen van de stoepen om dit gebouw volledig toegankelijk te maken is in strijd met het beedkwaliteitsplan en de algemene normen inzake toegankelijkheid van het openbaar domein.

De behandelende instantie inzake toegankelijkheid kon blijkbaar perfect een gefundeerd advies uitbrengen aan de hand van de aangeleverde documenten. Dit advies wordt hieronder nog verder behandeld.

Snede FF werd bijgebracht door de aanvrager op vraag van de gemeente, en betreft ontegensprekelijk een snede door de toegang naar de ondergrondse garage.

Het aanvraagformulier waagt zowel de gegevens van een organisatie als de persoonlijke gegevens van de aanvrager, waarbij het evident aangenomen mag worden dat John Hermans de zaakvoerder van Hermans & Co is.

Aanvrager stelt dat de woning Stationsstraat 13 niet betrokken is bij de aanvraag terwijl een wezenlijk deel ervan wordt gesloopt en heropgebouwd. Daarenboven ontbreken plannen van deze verbouwing: geen snede, geen grondplannen en is de perceelgrensafbakening van het project niet correct.

De verbouwing van de betreffende woning, door gedeeltelijke afbraak en uitbreiding aan de achterzijde werd inderdaad onvoldoende uitgewerkt. De woning zelf kan niet uit de vergunning gesloten worden aangezien deze een inherent deel uitmaakt van de verbouwing. Dit objectieve bezwaar wordt bijgetreden.

Het opgegeven bodemniveau der plannen tussen de nieuwbouw van de HHM aan de Stationsstraat en de volledige lengte van de perceelsgrens van de tuin van de woning Stationsstraat is geenszins juist door een recente ophoging van de HHM aan de noordzijde en de aanvrager nog werkte met gegevens van voor deze ophoging. Door deze verhoging is nu eveneens een aanzienlijk niveauverschil van 70-tal centimeters tov de doorgang-insteek en de verder gelegen gronden, die de indieners niet hebben opgenomen in de plannen. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar de eerdere adviezen van de bouwcommissie waar werd aangedrongen op een kwaliteitsvolle oplossing ter hoogte van de perceelsgrens voor de grondgebonden woonentiteiten die nu (nog steeds) ca. 1 meter lager liggen dan het aansluitende maaiveld, waardoor de terrassen effectief in een holte gelegen zijn.

Het ingediende project-mer document is onvolledig en vooral tendentieus: verschillende gebouwen, opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed, eigendom van Gorissen & Palmers, worden niet vermeld (terwijl de woning Stationsstraat 13 zelfs deel uitmaakt van de aanvraag). Ander onroerend erfgoed op de inventaris werd wel opgenomen doch is al verdwenen. Tevens wordt aangegeven dat er geen straatverlichting moet bijkomen doch zal 1 trieste steenoude straatlamp niet volstaan.

Het doel van de project-mer screeningsnota, zoals deze nu ingediend moet worden bij stadsontwikkelingsprojecten, is nagaan of er een MER moet worden opgemaakt. Er wordt inderdaad vastgesteld dat de inventaris onroerend erfgoed niet correct werd aangegeven doch is deze inventaris voldoende gekend om oordeelkundig uit te maken dat dit geen oorzaak kan vormen tot het verplicht opstellen van een MER. De straatverlichting maakt geen deel uit van de aanvraag en zal conform het beeldkwaliteitsplan van het centrum ten gepaste tijde worden aangevuld, rekening houdend met de omgevingsfactoren. Ook het toevoegen van straatverlichting zal geen oorzaak zijn tot het opstellen van een MER.

In de inrichtingsstudie ontbreekt het bijzonder fundamenteel gegeven van de uitbreiding, inkrimping en herinrichting van het plein der Spoorstraat, en de overige zijden van dat plein, evenals het nog aan te leggen plein in de zone SP2.

De inrichtingsstudie is geen inrichtingsstudie omdat de vragen omtrent de aanleg en uitzicht van het plein van SP2 niet behandeld wordt, noch valt er het minste beeldbepalend element te rapen (witte silhouetten van gebouwen). De inrichtingsstudie geeft te denken door de dicht opeengepakte bebouwing (privacy, licht en uitzicht) waardoor de omgeving van het Stationsplein binnen de kortste keren kan verworden tot het getto van Diepenbeek.

De inrichtingsstudie moet conform het RIJP een voorstel bevatten van de ordening van het plangebied SP2.

Het is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de geldende voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze de zone ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling in het plangebied met oog op fasering, ontsluiting, gewenste bouwdichtheid en een volumestudie.

De voorgestelde inrichtingsstudie omvat een globale visie op de zone SP2 (getoetst aan mobiliteitsaspecten), een nader uitgewerkte visie op de betreffende zone met een contextuele inpassing (parkeren, fasering, terreindoorsnede over de volledige projectzone, aansluiting op de toekomstige ontwikkelingen met volumeinvullingen, landschappelijke invulling) De binding en ligging met de voorliggende weg worden onderzocht en aangegeven, evenals de mogelijk toekomstige ontwikkelingen in de zone en de reeds uitgevoerde. Het voorliggend project grenst noch met fase 1, noch met fase 2 aan het stationsplein waarvan sprake doch richt zich volledig naar de Spoorstraat. De inrichtingsstudie wordt als volledig en volwaardig beschouwd.

De watertoets is gewoonweg geen watertoets maar een samenraapsel van geplakt en geknipte delen van een watertoets. De rioleringsbuizen die het water nu reeds niet kunnen slikken zullen ook het water moeten evacueren van de voorziene nieuwbouw rond het Spoorplein, en de nieuwe pleinen. De gemeente kan ervan overtuigd zijn dat de burgers niet gelukkig zullen zijn met onhygiënisch stinkend strontwater en wroeten aan loodzware weggestuwde putdeksels om te voorkomen dat mensen in de riool zouden verdwijnen of voertuigen zich in de vernieling rijden.

Het is pertinent onduidelijk wat bezwaarindiener dan mag bedoelen met 'watertoets' gezien het formulier 'Controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of melding' volledig en correct werd ingevuld en toegepast.

Het advies van Infrax, als rioolbeheerder, legt voorwaarden op voor de aansluitingen en inrichtingen en zal strikt gevolgd moeten worden.

Het kleurrijk woordgebruik van bezwaarindiener kan bezwaarlijk au sérieux worden genomen en getuigt eerder van laster en overmacht dan van objectieve inhoud. Tot op heden verdween er nog geen mens in de riolering in Diepenbeek, en ook door het bouwen van een appartementsgebouw zal dat niet aan de orde zijn.

Af te breken gebouwen worden zomaar weggelaten en niet weergegeven op de plannen.

Het inplantingsplan — bestaande toestand (plannr. 1/6) omvat een volledige opmeting met alle te slopen gebouwen en constructies op vermeld: garage, bestaande gebouwen aan Stationsstraat 13 en bestaande woning Spoorstraat 1.

Volkomen onaanvaardbare ongerijmdheden in de voorgelegde documenten en plannen: de twee garagepoorten in de gevel zijn 'geen zicht' en door de ondergrondse parking voor de bewoners halen de handelszaken gelijkvloers nooit de nu vereiste bij RUP voorgeschreven parkeerplaatsen. Er is niet eens voor elke woongelegenheden een berging, en deze zijn ondienstig klein.

De vier kleine handelsruimten zullen zeker niet tegemoetkomen aan de prestigieuze verwachtingen van handelszaken tegenover het station (geen opslagruimte, geen toilet, geen lavabo, geen stromend water, geen keuken,...)

De westgevel zou volgens de inrichtingsnota moeten dienen om de voorgevel verder te bouwen doch is er een inham van 2,51m x 2,61m diep gemaakt.

Opmerkingen over de (waardeloze) plannen: de doorgang-doorsteek gaat afschrikwekkend uitzien met zijn volle vier bouwlagen hoog, app. 3.03 en 3.04 hebben rechtstreeks inzicht (op 3,8m van elkaar)

De subjectieve interpretatie van de architectuur is aan de vrijheid van de bezwaarindiener doch hoeft hier niet behandeld te worden.

Er wordt volledig voldaan aan het RUP voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen en ook elke woongelegenheden kan een ondergrondse berging toegewezen krijgen

De inrichting van de handelsruimtes kan gebeuren bij invulling van de ruimtes, het zal de uiteindelijke bestemming zijn die bepalend is voor de inrichting met al zijn gewenste faciliteiten.

Alle gevels zijn voorzien als volledig afgewerkte gevels, ook de westgevel waar de 'inham' waarvan sprake niet terug te vinden is?

De plaatsing van ramen en deuren voldoet aan de normen van lichten en zichten (BW art. 678)

Het waardeloos lezen en interpreteren van de bouwplannen zorgt voor bezwaren die overbodig en niet ter zake zijn.

Door alle geplande projecten, waarbij bezwaarindiener een hele opsomming maakt, zal er zondermeer een onontwarbare verkeersknoop ontstaan van stilstaande voertuigen, die elk leven uit het centrum van Diepenbeek gaan zuigen.

Bovenstaande is enkel tendentieuze en vrijblijvende speculatie en volledig in strijd met de Vlaamse visie van verdichting in de woonkernen.

De eigen plannen nemen qua afmetingen een loopje met de echte opmetingsplannen en de doelstellingen van het RUP zullen zeker niet gerealiseerd worden: de voorgevel dient bestempeld te worden als goedkoop maar verre van mooi.

Het consequent foutief lezen en begrijpen van plannen en doelstellingen van een RUP door de bezwaarindiener leiden tot subjectieve visies in een kleurrijk woordgebruik die niet gestaafd worden of onderbouwd zijn. Het al dan niet 'mooi' zijn van een gebouw is een heel persoonlijke mening en doet totaal niet ter zake noch kan het onderwerp van een bezwaar zijn.

Het naakt precad formulier: de oppervlakte der tot op heden gehanteerde kadastrale nummers met hun oppervlakten stemmen totaal niet overeen met het totaal der oppervlaktes vermeld op het precad.

De precad-herverdeling verdeelt de huidige 4 kadastrale percelen in 4 loten: lot 1 met een deel van de woning Stationsstraat 13 (waar geen werken uitgevoerd worden), lot 2 als bouwperceel naast de woning Stationsstraat 13 met dezelfde beperkte diepte, lot 3 als achtergelegen deel van de woning Stationsstraat 13 waar de uitbreiding van de woning gebeurt en lot 4 als projectgrond, behelzend de woning Spoorstraat 1 en de overige grond aan de Spoorstraat. De totale oppervlakte op het precad formulier bedraagt 32a 03ca, deze van de bestaande kadastrale percelen zoals nu gekend 29a 97ca. De totale oppervlakte projectgrond bedraagt volgens het opmetingsplan 29a 92ca (loten 2 + 3 + 4). Dit uiteindelijke opmetings- en verdelingsplan werd opgemaakt door landmeter-expert Bart Cleuren op 28/12/2016, op basis van de landmetersplannen van landmeter-expert Luc Market dd 30/08/2013, van landmeter-expert Frederic Marie dd 01/09/2009 en van landmeter-expert peter Gijsen dd 11/12/2004. Er kan gesteld worden dat deze precad-verdeling volledig overbodig was, gezien het lot 1 met de woning Stationsstraat 13 toch deel moest uitmaken van de aanvraag omdat deze woning verbouwd/uitgebreid wordt. Bij behoud van de huidige kadastrale toestand (zoals de aanvraag eigenlijk ingediend moest worden) en rekening houdend met de opmetingsplannen, wordt er bijgevolg gewerkt op een terrein van meer dan 30a en was er een bekrachtigde archeologienota vereist bij de aanvraag.

Het openbaar onderzoek is geenszins conform de wet rechtsgeldig gevoerd: de uithanging voldoet geenszins omdat de tekst onvolledig is. Tevens is de affiche een 4-tal dagen verdwenen om daarna een nieuwe te hangen waar wél afbraak vermeld wordt.

Aanvrager heeft de 'verdwijning' van de gele affiche gemeld bij de plaatselijke politie en bij de gemeente, waarna er zo spoedig mogelijk een nieuwe affiche werd uitgehangen. Gezien

het uitgebreide voorliggende bezwaarschrift lijken de rechten van bezwaarindiener niet geschaad door eventuele moedwil van derden bij het verwijderen van de gele affiche.

De aanvraag is strijdig met de stedenbouwkundige vergunning inzake de herinrichting van het plein (Tuc- Rail): groenvoorzieningen ter opfleuring der troosteloosheid van de autoparkeervlakte worden voorzien als bebouwing in het RUP.

De aanvraag is strijdig met de lopende procedure Raad van State, waar een advies van de auditeur voorligt ter vernietiging van het RUP Verruimd Centrum.

Het RUP Verruimd Centrum is (nog) niet vernietigd door de Raad van State, deze procedure is lopende en wordt niet ontkend noch weerhouden. Het is momenteel wel het geldend voorliggende plan, dat de vergunningverlenende overheid dient te gebruiken bij het beoordelen van de lopende aanvragen.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gezien de functie en bestemming voldoen aan de toegelaten eigenschappen binnen het centrum-woongebied;

Opmerkingen bij de plannen:

Algemeen wordt er een principedetail van de terrasaansluiting bijgebracht om aan te tonen dat de minimale oppervlakte van 9m² overal voldoet. Concreet en principieel kan de afwerking van de muurdikte niet meegerekend worden in de vereiste minimale oppervlakte gezien de naadloze overgang tussen de metalen dakkap en de houten terrasafwerking een absoluut technische vereiste is om deze ruimte bruikbaar te maken voor het plaatsen van tafel en/of stoelen. Een minimale afwijking van deze afwerking brengt het gebruik van de breedte van die dakkap als vloeroppervlakte in het gedrang.

Niveau -1:

- Hemelwaterput en infiltratieputten in de bouwzone thv de Stationsstraat, wat de toekomstige bebouwingsmogelijkheden van het perceel beperken en/of bemoeilijken, en wat een noodzakelijke erfdienstbaarheid zal veroorzaken bij eigendomsoverdracht van de appartementen.
- De bereikbaarheid en toegankelijkheid van enkele parkeerplaatsen wordt in vraag gesteld en ongunstig beoordeeld door de mobiliteitsambtenaar: parkings 25, 52 en 53 bemoeilijken de circulatie in de garage en zorgen voor onbereikbaarheid van parking 51. Parkings 41 en 40 vragen door hun beperkte breedte en de plaatsing van kolommen degelijk manoeuvreerwerk om gebruikt te kunnen worden. Algemeen ontbreken aanduidingen op de plannen van de garage om de toegankelijkheid van deze knelpunt-parkings aan te tonen.
- Het RUP schrijft 1 fietsenstandplaats voor per 50 m² bruto vloeroppervlakte wat resulteert in min. 84 fietsenstandplaatsen: er worden 26 plaatsen voorzien in de kelder, en 59 fietsen dienen opgeborgen inde private bergingen waarvan er 44 voorzien zijn. De gewenste woonkwaliteit inzake mobiliteit voor bewoners in het hart van het centrum wordt hiermee beslist niet bereikt.

Niveau 0:

- Ondanks het toevoegen van een detaildoorsnede van de opbouw van de terrassen, waarmee voor de beoordeling van de plannen nog rekening wordt gehouden, kan er enkel met meten (wegens ontbreken van correcte maten op de plannen) worden vastgesteld dat de terrassen van de appartementen 0.11, 0.16 en 0.17 kleiner zijn dan de minimaal vereiste van 9m², nl. respectievelijk 8,4m², 8,6m² en 7,7m².
- Er wordt een ruim deel van de woning Stationsstraat 13 afgebroken en weer opgebouwd doch maakt de woning zelf geen deel uit van de aanvraag. Principieel gezien kan de uitbreiding van een woning slechts beoordeeld worden in de context van

de volledige woning. Daarenboven ontbreken snedes en gevelzichten van deze uitbreiding, evenals materiaalomschrijvingen.

Niveaus 1-2-3:

- Ook hier blijken verschillende terrassen te klein: app. 1.01 (8,4m²), app. 1.07 (8,5m²), app. 1.08 (8m²), app. 1.10 (8,3m²), app. 1.16 (8,4m²), app. 1.17 (8,6m²), app. 1.21 (7,7m²) en app. 1.22 (8,6m²) bij meting op de plannen (ontbrekende maatvoeringen)
- Er wordt een terras voorzien op de uitbreiding van de woning doch is het onduidelijk wat de binding met de woning is door de summiere intekening zonder bestemmingen van de ruimtes.

Overwegend dat de aanvraag niet volledig in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP v.w.b. de fietsenberging en de terrassen, dat het net die extra woonkwaliteits-eisen zijn (t.o.v. het eerdere BPA) waaraan nu niet voldaan wordt ten koste van ultieme woondichtheden;

Gezien er een fasering wordt aangevraagd zonder termijnen;

Overwegend dat het kadastraal uitsluiten van de woning, die uitgebreid wordt, niet toelaatbaar is, net in het kader van die verbouwing/uitbreiding, en dat er geen snedes of gevelzichten van de uitbreiding zijn bijgevoegd;

Gezien de noodzaak van het toevoegen van de woning ontstaat er een terrein groter dan 30 are en is er een bekrachtigde archeologienota vereist volgens het Onroerenderfgoeddecreet dd 12/07/2013;

Gelet op het uitgebreide advies en de bekommernis van de bouwcommissie inzake woonkwaliteit, lichtinval en privacy van de grondgebonden entiteiten aan de achterzijde: deze zijn ca. een halve verdieping lager gelegen dan het latere toekomstige binnenplein waardoor er geen kwaliteitsvolle aansluiting mee gezocht kan worden en de leefkwaliteit alleszins in vraag gesteld mag worden. De bouwcommissie gaf meermaals aan een constructieve en deugdelijke oplossing te zoeken in het gebouw zelf, waarbij de woongelegenheden achteraan kunnen aansluiten met en een deel kunnen zijn van de toekomstige ontwikkeling van de rest van de projectzone.

Gelet op het ingediende bezwaar dat met zijn decoratief taalgebruik voornamelijk een tirade is tegen de bouwmogelijkheden en ontwikkelingen in het centrum doch wordt bijgetreden voor wat betreft het foutief indienen van de aanvraag door het weglaten van het lot 1 volgens de precad, de bestaande woning maakt onmiskenbaar deel uit van de aanvraag aangezien deze wordt uitgebreid en voor de uitvoerbaarheid van het gebouw inzake toegankelijkheid vanuit het openbaar domein.

Overwegend dat het gekozen referentieniveau van 43,83 volgens de ingediende plannen niet het gemiddeld niveau van het terrein of van de voorliggende weg is, doch het hoogste punt aan de rechtergevel, waarbij zowel de maximale hoogte, als het bouwprogramma worden overdreven en er een foutief referentiepunt wordt gebruikt als uitgangspunt voor de inplanting;

Verenigbaarheid met andere voorschriften: watertoets

Erosie: niet erosiegevoelig

Overstroming: niet overstromingsgevoelig

Grondwaterstroming: matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

Infiltratie: infiltratiegevoelig

Overwegende dat het voorliggend project de invulling van een deel van een projectzone is en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt. Dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van twee hemelwaterputten van 5.000 liter en infiltratievoorzieningen: infiltratieputten, 2 x 10.000

liter, 1x 20.000 liter en 1x van 2.000 liter, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening. Daarnaast wordt het plat dak van de eerste verdieping als extensief groendak uitgevoerd.

Project-merscreening

Het ontwerp komt voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering dd 10/12/2004 aangaande de project-m.e.r.-screening, onder rubrieknummer 10b: stadsontwikkelingsprojecten. Overwegend dat de ontwikkeling gebeurt in een centrum woonzone, aan het station van de gemeente, in een gebied dat werd opgenomen in de Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk;

Overwegend dat het goed op voldoende afstand gelegen is van het dichtstbijzijnde Habitat gebied De Jekervallei en de bovenloop van de Demervallei;

Overwegend dat het goed op voldoende afstand gelegen is van het dichtstbijzijnde VEN - WON gebied De Pomperik - Dorpsbenden;

Overwegend dat het goed op perceelsniveau niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied; Gezien de ligging in het centrum van de gemeente, waar in de omgeving, doch op voldoende afstand zich enkele beschermde monumenten bevinden, evenals panden op de inventaris van bouwkundig erfgoed; Overwegend dat het project, dat zich volledig richt naar de Spoorstraat en naar het toekomstige plein in de projectzone, geen binding heeft met een beschermd monument;

Rekening houdende met de aard en eerder beperkte omvang van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot zijn omgeving waarbij geen aanzienlijke effecten op k-wetsbare gebieden te verwachten zijn, kan er geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. De opmaak van een MER is niet noodzakelijk.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet volledig voldoet aan de vereiste kwaliteitsnormen van het geldende RUP.

“ ...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college herneemt het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en beslist:

“ ...”

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 mei 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

“ ...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 26 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...”

Wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GewRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' goedgekeurd door de Vlaamse minister voor ruimtelijke ordening op 20 juni 2014. Het kwestieuze perceel is niet opgenomen in een deelgebied van het vermeld GewRUP.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Verruimd centrum', definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 21/09/2015; Tegen de goedkeuring van het GRUP 'Verruimd centrum' is een vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad van State. Op 19/04/2016 is de vordering tot schorsing verworpen (arrest van nr. 237.443). De procedure voor vernietiging van het GRUP is nog niet beëindigd. Het advies van de auditoraat d.d. 30/01/2017 is negatief. Het ruimtelijk uitvoeringsplan blijft geldig tot de Raad van State effectief beslist tot vernietiging.

...

Watertoets:

Het terrein is niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

Het terrein watert af naar een waterloop van 1 ste categorie, de Demer.

De waterbeheerder, Vlaamse Milieumaatschappij stelt in een e-mail van 27/01/2017 dat ze geen advies verlenen aangezien het project niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied en de ondergrondse constructies niet langer zijn dan 100 meter en dieper dan 5 meter en er ook niet meer dan 1 ha aan verharding bijkomt.

Hemelwaterverordening:

De aanstiplijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater vermeldt dat de aanvraag eraan voldoet. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van 2 hemelwaterputten met elk een inhoud van 5 000 liter en 4 Infiltratieputten: 2 x 10.000 liter, 1x 20.000 liter en 1x van 2.000 liter. Daarnaast wordt het plat dak van de eerste verdieping als extensief groendak uitgevoerd.

De gegevens zoals ingevuld in de aanstiplijst zijn onduidelijk.

De totale oppervlakte van nieuwe verharding, 52,2 m², betreft de betonverharding van de doorsteek (erfdienstbaarheid).

De horizontale dakoppervlakte van de overdekte constructies die nieuw gebouwd worden bedraagt volgens de aanstiplijst 1641,95 m². Beide oppervlakten staan ook vermeld op het rioleringsplan (hemelwaterberekening). Een totale oppervlakte van 1694 m² stemt echter niet overeen met de totale bebouwde oppervlakte.

Het bouwterrein wordt bijna volledig onderkelderd en voorzien van groendak, terras en plat dak. Bij de hemelwaterberekening (r.h.m. hevige regenbuien) is de oppervlakte van het-groendak volledig in rekening te brengen. De totale oppervlakte bedraagt dan 2866 m² (circa 2992 m² -126 m²) i.p.v. 1694 m².

Adviezen:

- Het rioleringsadvies van Infrax d.d. 26 april 2017 is voorwaardelijk gunstig.
- Het brandweeraadvies d.d. 30/01/2017 vermeldt de voorwaarden betreffende de brand-beveiliging en - voorkoming van de inrichting (documentnr. 2017-0054-001).
- Het toegankelijkheidsadvies van Inter d.d. 02/03/2017 is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden houden een planaanpassing in.
- Het advies van De Watergroep d.d. 13/02/2017 formuleert een aantal voorwaarden.

Project-m.e.r.-screening:

Het voorliggende project betreft een stadsontwikkelingsproject cfr. rubriek 10b van bijlage III.

De ontwerper heeft een project-m.e.r.-screeningsformulier bij het dossier gevoegd en stelt dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De strategische projectzone SP2 (RUP 'Verruimd centrum') waarin het voorliggend project is gelegen wordt begrensd door de Stationsstraat en de Spoorstraat.

De bestaande bebouwing in deze zone situeert zich langs de Stationsstraat en ter hoogte van de hoek met de Spoorstraat. De bebouwing bestaat uit 3 oudere panden en een recentere realisatie van 21 seniorenwoningen op het aanpalend perceel nr. 678C.

Het seniorenwooncomplex bestaat uit een bouwvolume met 3 bouwlagen met hellend dak aan de straatzijde én

een aanbouw met 2 bouwlagen onder plat dak over bijna de volledige perceelsdiepte.

De oudere panden betreffen woning nr.1 langs Spoorstraat, het hoekpand nr. 15 en woning nr. 13 aan Stationsstraat.

De woning langs Spoorstraat valt binnen de contouren van voorliggend ontwerp en wordt afgebroken.

Het hoekpand is niet opgenomen in het project. De inrichtingsstudie geeft op pagina 34 een mogelijke, toekomstige invulling voor het hoekperceel.

De woning, Stationsstraat nr. 13, is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Woning nr.13 die gelegen is op het perceel nr. 677L bestaat uit een hoofdvolume met 2 bouwlagen onder zadeldak en een aanbouw met 1 bouwlaag onder verscheidene dakbedekkingen.

De inrichtingsstudie en de aanvraagdocumenten vermelden dat woning, Stationsstraat nr. 13, niet begrepen is in de aanvraag.

Dit is niet correct overeenkomstig de bouwplannen.

Het ontwerp voorziet in fase 1 dat de bestaande aanbouw en een garage van deze woning worden afgebroken. De tuinzone wordt opgesplitst. Een groot deel ervan zal worden ingenomen door de nieuwbouw van 53 appartementen en 4 handelsruimten.

De aanbouw van woning nr. 13 heeft een bouwdiepte van bijna 25 meter. De afbraak ervan is noodzakelijk om het wooncomplex te kunnen realiseren. De ondergrondse garage komt volledig tot tegen het hoofdvolume van woning nr. 13. Bovengronds reikt het wooncomplex tot ongeveer tot de helft van de af te breken aanbouw. De resterende diepte van de aanbouw zal na afbraak ingenomen worden door een nieuwe uitbreiding. bij woning nr. 13. De uitbreiding met 1 bouwlaag onder plat dak zal bestaan uit een keuken, berging en overdekt terras. Op het plat dak wordt nog een terras aansluitend bij de ruimte op de verdieping voorzien.

De voorgestelde uitbreiding vormt een functioneel en bouwtechnisch verband met het hoofdvolume van woning nr.13. Zowel de afbraak als de nieuwe uitbreiding kunnen niet los van het hoofdvolume worden beoordeeld. Anderzijds is er ook een duidelijk verband met de nieuwbouw van 53 appartementen en 4 handelsruimten.

De woning nr. 13 maakt een onderdeel uit van de aanvraag.

Het perceelsdeel nr. 677L met een oppervlakte van 211 m² is mee in te rekenen in het project.

De totale perceelsoppervlakte die begrepen is in de aanvraag bedraagt hierdoor meer dan 3000 m². Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een archeologische zone en er een bodemingreep is van meer dan 1000 m²(in woongebied) is de opmaak van een archeologienota vereist.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling bepaalt in artikel 16, 14° dat het dossier een bekrachtigde

archeologienota moet bevatten als ze vereist is overeenkomstig artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Een 'bekrachtigde' archeologienota ontbreekt in het dossier.

De aanvraag is ook-onvolledig wat betreft het bescheiden woonaanbod.

Overeenkomstig artikel 4.2.1 van het decreet van het grond- en pandenbeleid (DGP) zijn de bepalingen van het decreet van toepassing voor o.a.:

'..2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;...'

In voorliggend Ontwerp met 53 wooneenheden dient een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt te worden dat gelijk is aan :

- 20% bescheiden wonen (bouwvolume van ten hoogste 240m³, te verhogen met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers).

Voorliggende aanvraag voldoet eraan. Van de 53 wooneenheden zijn er 45 appartementen met een volume kleiner dan 240m³.

In voorliggende aanvraag is echter geen voorstel van inpassing van bescheiden woonlast opgenomen.

Vermoedelijk zal de last inzake het bescheiden woonaanbod worden uitgevoerd in natura.

Overeenkomstig art. 4.2.6 §2 DGPD geldt dat bij een uitvoering in natura de ontwikkelaar de uitvoering van de last waarborgt ofwel door middel van een aankoopoptie ten voordele van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur ofwel door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het aanvraagdossier bevat hierover geen gegevens.

Hierbij is op te merken dat in een recent gelijkaardig beroepsdossier door, de deputatie een waarborgbedrag op 7.500,00 EUR per bescheiden wooneenheid werd voorgeschreven.

Toetsing voorschriften van het RUP 'Verruimd centrum'- artikel 21 Strategisch project:

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 21 bepalen een gesloten bouworde, een b/t- index van max. 0.75 en een bouwhoogte van min. 2 tot max. 4 bouwlagen afhankelijk van de specifieke inplanting van de bouwvolumes.

Tevens zijn er bepalingen opgenomen wat betreft de onbebouwde ruimte, verhardings- en begroeningspercentage.

Bijzondere voorschriften zoals de bouwdiepte, dakvorm,... zijn niet opgenomen in het RUP.

Aangezien de voorschriften vrij flexibel zijn wordt er gevraagd om een inrichtingsstudie op te maken. De inrichtingsstudie duidt onder meer aan op welke wijze de zone ontwikkeld kan worden en hoe de gevraagde invulling kadert in het gehele plangebied en omgeving.

In voorliggende aanvraag is een inrichtingsstudie opgemaakt.

Het project werd voorafgaand besproken tijdens de bouwcommissie Verruimd Centrum op 14/01/2016, 23/05/2016 en 30/11/2016.

Aangezien er enkel op basis van een specifieke vergunningsaanvraag een beeld kan gevormd worden over de invulling van het RUP is de aanvraag conform artikel 3 §2 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken openbaar gemaakt.

Tijdens het openbaar onderzoek is 1 bezwaarschrift ingediend door een aanpalende eigenaar.

De bezwaren zijn uitvoerig aangehaald en besproken in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit een nader onderzoek van de aanvraag blijkt dat het ontwerp niet volledig voldoet aan de bepalingen van het RUP, alsook niet aan de beoordelingscriteria VCRO art. 4.3.1. Zoals reeds aangehaald bepalen de voorschriften van het RUP een toelaatbaar (algemeen) kader voor een ontwerp of concept.

De voorschriften hanteren geen specifieke afmetingen wat betreft de inplanting, bouwdiepte,... Dit betekent dat er een marge is ingebouwd die nog moet beoordeeld worden in het kader van de bestaande ruimtelijke context. Het is aan de ontwerper om binnen het toelaatbare kader rekening te houden met mogelijke hinderaspecten t.a.v. de bestaande aanpalende bebouwing (toegankelijkheid, privacy-, zicht-, hinder, verkeershinder,...).

De ontwerpkeuzes dienen alsnog getoetst te worden aan de relevante criteria van hogervermeld artikel 4.3.1.

Voorliggend project is gelegen aan het station van Diepenbeek. Tegenover het bouwterrein, aan de overzijde van de Spoorstraat, is een ruime parking aangelegd, zowel parallel aan de spoorlijn als aan het plein ten westen van het bouwterrein.

De Spoorstraat en Stationsstraat zijn bereikbaar via verschillende wegen. De parking aan het station trekt veel autoverkeer aan. Om voor de zwakke weggebruikers een veilige en aantrekkelijke verbinding te voorzien tussen centrum en station zijn er in het RUP 'Verruimd centrum' een aantal doorsteken gepland.

De geplande voetgangers- en fietsdoorsteek in de strategische projectzone SP2 (artikel 30) vormt een belangrijk ruimtelijk aspect voor de omgeving.

De toelichtingsnota van het geldend RUP stelt duidelijk dat er moet gewaakt worden dat deze dynamiek gestuurd wordt en een meerwaarde betekent voor het hele centrum. De doorsteken en publieke ruimte dienen aantrekkelijk te zijn.

In voorliggend ontwerp wordt de voetgangers- en fietsdoorsteek over bijna de volledige lengte begrensd door buitengevels.

De doorsteek wordt weergegeven op snede EE (plan nr. 6/6).

De snede is onduidelijk wat betreft het niveau van het voetgangers- en fietspad. Uit de gegevens van de volledige aanvraag kan afgeleid worden dat het nieuwe niveau aan de rooilijn 42.84 bedraagt en aan de achterste perceelsgrens circa 44.86. Het niveauverschil van 2,02 meter wordt overbrugd door 2 maal een helling van 8% en een vlak tussenstuk. Het vlak tussenstuk heeft een nieuw niveau van circa 43.96 (?0.96 op plan aangeduid). De eerste helling over een lengte van 11,70 meter vangt een niveauverschil op van circa 1.12 meter. De tweede helling overbrugt een niveau van circa 0,90 meter over een lengte van circa 8,50 meter.

De 2 hellingen zijn te steil en vormen een knelpunt voor mensen met een verminderde mobiliteit. De ontworpen afmeting voldoet niet aan artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer. Voor wegen voor voetgangersverkeer niet een niveauverschil van meer dan 50 cm is een maximale hellingspercentage te hanteren van 5%. In voorliggende aanvraag is het hellingspercentage 8%.

Een bijkomende opmerking is dat de helling vlak naast de in- en uitrit van de ondergrondse garage is gelegen. Bij het in- en uitrijden is er zowel voor de fietsers als voor de auto's geen volledig zicht op het aankomende verkeer omdat de helling van de doorsteek en de gevels tot aan de rooilijn worden voorzien.

De onduidelijkheid over de bestaande en nieuwe niveaus geldt voor het gehele project. Het ontwerp vermeldt enkel het nieuwe niveau (zwarte driehoekjes).

Uit nader onderzoek van de plannen blijkt dat het ontwerp niet voldoet aan de toegankelijkheidsverordening. Artikel 22§.2 (artikel 1, 26°) bepaalt dat het niveauverschil bij de overgang tussen binnen- en buitenruimte (art. 18) max. 2 cm mag bedragen.

Dit is niet geval in voorliggende aanvraag.

In de bestaande toestand is er een niveauverschil tussen het niveau van het voetpad en het grondniveau ter hoogte van de rooilijn. Dit niveauverschil wordt ter plaatse opgevangen door een stenen keermuur (zijde fase 1) en een talud (zijde fase 2).

De stenen keermuur is op het opmetingsplan aangeduid met een dubbele volle lijn. De niveaus, in het rood weergegeven, zijn de uiterste waarden op wegniveau en de uiterste waarden t.h.v. de rooilijn. Het niveau van het voetpad is slechts op beperkte plaatsen weergegeven.

Uit het opmetingsplan blijkt dat het voetpad ongeveer 90 cm lager gelegen is dan het maaiveld t.h.v. de rooilijn. Dit niveauverschil van circa 0,90 meter blijft behouden in het ontwerp van de nieuwbouw. De dubbele lijn van de stenen muur is duidelijk weergegeven op het inplantingsplan 'nieuwe toestand'.

De gemeenschappelijke inkom van de appartementen zijn vanaf het voetpad enkel bereikbaar als er treden worden voorzien in de stenen keermuur (zijde fase 1) of in het talud (zijde fase 2). Dit is niet in overeenstemming met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening.

Het ontwerp voldoet ook niet aan artikel 10 van het RUP. Dit artikel bepaalt dat het peil gelijkvloers max. 0.30 meter boven het gemiddelde peil van de voorliggende weg mag liggen.

Het ontwerp voorziet in een vloerpeil gelijkvloers dat ongeveer 0,94 meter hoger ligt dan de voorliggende weg (p.29 inrichtingsstudie).

*Het ontwerp **voldoet bijkomend niet** aan:*

- *Artikel 9: het ontwerp voorziet in 20 bruikbare fietsstelplaatsen i.p.v. 95 fietsstelplaatsen (4759 m2 bruto-vloeroppervlakte/ 50m2). De berekening is uitgeschreven op p. 30 van de inrichtingsstudie.*

De inrichtingsstudie alsook het plan vermeldt dat de overige 75 fietsen zullen geplaatst worden in de respectievelijke kelderbergingen. Dit is niet aanvaardbaar. De meeste bergingen zijn te klein van omvang en situeren zich bovendien achter een autoparkeerplaats hetgeen het in- en uitrijden met de fiets praktisch onmogelijk maakt. Een fietsenstelplaats moet vlot bereikbaar zijn. Ook voor bezoekers moet er een mogelijkheid zijn om fietsen te stallen.

- *Artikel 10 'terrassen': het merendeel van de terrassen aan de straatzijde zijn niet kwalitatief. Ze hebben niet allemaal een minimale 'bruikbare' breedte van 1.80 meter tussen buitengevel en borstwering (= gevelmuur). Zo hebben o.a. appartementen 0.16 en 0.17 slechts een minimale bruikbare breedte van 1.35 meter. De aangeduide 9,29 m2 en 9 m2 terrasoppervlakte is berekend met inbegrip van de borstwering. De effectieve 'bruikbare oppervlakte is slechts +/- 6,60 m2.*

-Het toegankelijkheidsadvies formuleert een aantal opmerkingen die een planaanpassing vereisen: drempel inkom voldoet niet aan regelgeving (zie hogervermelde opmerking), aangepaste parkeerplaats 64 moet een min. breedte van 350 cm hebben, de dubbele deuren toegang gevend tot de handelspanden zijn onvoldoende gedimensioneerd, evenals de deuren naar de liften in de ondergrondse parkeergarage.

-De bereikbaarheid en toegankelijkheid van enkele parkeerplaatsen is onduidelijk: parkings 25, 52 en 53 bemoeilijken de circulatie in de garage en zorgen voor onbereikbaarheid van parking 51. Parkings 41 en 40 vragen door hun beperkte breedte en de plaatsing van kolommen degelijk manoeuvreerwerk om gebruikt te kunnen worden.

Conclusie:

Het ontwerp is niet in overeenstemming met het gemeentelijk RUP 'Verruimd centrum', de toegankelijkheidsverordening en de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer. Het ontwerp voorziet in een te dens bouwprogramma. Hierdoor vermindert de woonkwaliteit.

Een deel van de private buitenruimten aan de straatzijde zijn te klein en een aantal wooneenheden hebben ook geen extra bergingsruimte binnen het appartement.

Voor de praktische zaken horende bij een meergezinswoning zoals fietsenberging, gemeenschappelijke afvalberging (?? ophalen afval),... kan geen kwalitatieve oplossing worden geboden. Hetzelfde geldt voor de inpassing in het bestaande reliëf. De opmerking hieromtrent van de bouwcommissie wordt bijgetreden. De woonkwaliteit en lichtinval voor de leefruimtes aan de achterzijde wordt nog steeds in vraag gesteld. De grondgebonden entiteiten zijn veel lager gelegen dan het niveau van de aangrenzende percelen (zie snede GG) en worden omwille van privacyredenen afgeschermd d.m.v. blokhagen.

Uit het voorstel van bebouwing en landschappelijke invulling zoals weergegeven op p. 15 en p. 39 van de inrichtingsstudie blijkt duidelijk dat de tussenruimte tussen de gebouwen te klein is. Het binnengebied zal grotendeels in de schaduw liggen gezien de minimale bouwhoogte in het binnengebied uit 2 bouwlagen bestaat. Verder is de aanvraag onvolledig en onduidelijk wat betreft de fasering van de werken. Er zijn geen termijnen vooropgesteld. De fasering is enkel aangeduid op het grondplan en de verdiepingsplannen en niet op het kelderplan.

De aanvraag is ook onduidelijk wat betreft de hemelwaterverordening.

Een bekrachtigde archeologienota en een voorstel inzake de bescheiden woonlast ontbreken in de aanvraag.

De vergunning kan niet worden verleend.

De beroeper wenst gehoord te worden.

...

Na de hoorzitting van 18 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 augustus 2017 gedeeltelijk gegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor fase 1 van de werken. De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de tweede fase. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GewRUP) 'Afbakening regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk' goedgekeurd door de Vlaamse minister voor ruimtelijke ordening op 20 juni 2014; dat kwestieuze perceel niet opgenomen is in een deelgebied van het vermeld GewRUP;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (HUP) 'Verruimd centrum', definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 21/09/2015; dat tegen de goedkeuring van het GRUP 'Verruimd centrum' een vordering tot vernietiging is ingesteld bij de Raad van State; dat op 19/04/2016 de vordering tot schorsing verworpen is (arrest van nr. 237.443); dat de procedure bij de Raad van State nog niet beëindigd is; dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geldig blijft zolang de Raad van State niet heeft beslist tot vernietiging;

...

Overwegende dat het terrein niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied; dat het terrein afwatert naar een waterloop van 1ste

categorie, de Demer; dat de waterbeheerder, Vlaamse Milieumaatschappij, in een e-mail van 27/01/2017 stelt dat ze geen advies verlenen aangezien het project niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied en de ondergrondse constructies niet langer zijn dan 100 meter en dieper dan 5 meter en er ook niet meer dan 1ha aan verharding bijkomt;

Overwegende dat de aanstiplijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangeeft dat de aanvraag eraan voldoet; dat het ontwerp voorziet in de plaatsing van 2 hemelwaterputten met elk een inhoud van 5 000 liter en 4 infiltratieputten: 2 x 10.000 liter, 1x 20.000 liter en 1x van 2.000 liter; dat daarnaast het plat dak van de eerste verdieping als extensief groendak wordt uitgevoerd;

...

Overwegende dat de strategische projectzone SP2 (RUP 'Verruimd centrum') waarin het voorliggend project is gelegen, wordt begrensd door de Stationsstraat en de Spoorstraat; dat de bestaande bebouwing in deze zone zich langs de Stationsstraat en ter hoogte van de hoek met de Spoorstraat situeert; dat de bebouwing bestaat uit 3 oudere panden en een recentere realisatie van 21 senlorenwoningen op het aanpalend perceel nr. 678C; dat het seniorenwooncomplex gerealiseerd is met 3 bouwlagen met hellend dak aan de straatzijde én een aanbouw met 2 bouwlagen onder plat dak over bijna de volledige perceelsdiepte; dat de oudere panden betreffen: woning nr.1 aan Spoorstraat, het hoekpand nr. 15 en woning nr. 13 aan Stationsstraat;

dat de woning, Spoorstraat nr. 1, binnen de contouren van voorliggend ontwerp valt en wordt afgebroken; dat het hoekpand niet opgenomen is in het project; dat de inrichtingsstudie op pagina 34 een mogelijke, toekomstige invulling geeft voor het hoekperceel;

dat de woning, Stationsstraat nr. 13, is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat woning nr.13 op perceel nr. 677L bestaat uit een hoofdvolume met 2 bouwlagen onder zadeldak en een aanbouw met 1 bouwlaag onder verscheidene dakbedekkingen;

Overwegende dat artikel 21 'Strategisch project' van het RUP 'Verruimd centrum' een gesloten bouworde, een b/t—index van max. 0.75 en een bouwhoogte van min. 2 tot max. 4 bouwlagen bepalen, afhankelijk van de specifieke inplanting van de bouwvolumes; dat er tevens bepalingen zijn opgenomen wat betreft de onbebouwde ruimte, verhardings- en begroeringspercentage; dat bijzondere voorschriften zoals de bouwdiepte, dakvorm,... niet opgenomen zijn in het RUP; dat aangezien de voorschriften vrij flexibel zijn er gevraagd wordt om een inrichtingsstudie op te maken; dat de inrichtingsstudie onder meer aanduidt op welke wijze de zone ontwikkeld kan worden en hoe de gevraagde invulling kadert in het gehele plangebied en omgeving; dat in voorliggende aanvraag een inrichtingsstudie is opgemaakt; dat het project voorafgaand werd besproken tijdens de bouwcommissie Verruimd Centrum op 4/01/2016, 23/05/2016 en 30/11/2016;

Overwegende dat aangezien er enkel op basis van een specifieke vergunningsaanvraag een beeld kan gevormd worden over de invulling van het RUP, de aanvraag conform artikel 3 §2 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken openbaar gemaakt dient gemaakt te worden; dat er tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift is ingediend door een aanpalende eigenaar; dat de bezwaren uitvoerig zijn aangehaald en besproken in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen;

Fasering:

Overwegende dat de inrichtingsstudie op p. 31 vermeldt dat het project gefaseerd zal uitgevoerd worden; dat alle bouwwerken links van de doorsteek in fase 1 zijn begrepen; dat de doorsteek en het rechter gedeelte in fase 2 wordt gerealiseerd; dat de fasering op de bouwplannen enkel aangeduid is op het grondplan en de verdiepingsplannen en niet op het kelderplan; dat de beschrijvende nota van de aanvraag nochtans vermeldt: "in eerste fase wordt het linker gedeelte van het project gerealiseerd zijnde tot aan de erfdienstbaarheid: kelder met 43 staanplaatsen, gelijkvloers met 2 garageboxen, 4 handeisruimtes en 6 appartementen, verdieping 1,2 en 3 met 17 appartementen. Ook de nieuwe achterbouw van de woning Stationsstraat nr. 13 zal in deze eerste fase gerealiseerd worden.

In tweede fase zal het rechterdeel van het project gerealiseerd worden: kelder met 32 staanplaatsen, glvl, verd.1,2 en 3 met 30 appartementen...

Overwegende dat de fasering duidelijk is weergegeven op de aangepaste plannen d.d. 16/07/2017-17/07/2017 en overeenstemt met de vermelding in de beschrijvende nota;

Bescheiden woonaanbod:

Overwegende dat de Ingediende aanvraag onvolledig is wat betreft het bescheiden woonaanbod; dat overeenkomstig artikel 4.2.1 van het decreet van het grond- en pandenbeleid (DGP) de bepalingen van het decreet van toepassing zijn voor o.a.:

"...2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;..."

In voorliggend ontwerp met 53 wooneenheden dient een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt te worden dat gelijk is aan :

- 20% bescheiden wonen (bouwwolume van ten hoogste 240m³, te verhogen met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers)..."

Overwegende dat de aangepaste plannen d.d. 16/07/2017-17/07/2017 een voorstel van bescheiden woonlast bevat;

dat voor fase 1 met 23 appartementen er 5 bescheiden wooneenheden worden gerealiseerd: app. 0.01, 0.05, 1.01, 1.08 en 1.10;

dat voor fase 2 met 30 appartementen er bescheiden wooneenheden worden gerealiseerd: app. 0.11, 0.14, 0.16, 1.16, 1.17, 1.19;

Riolering/waterverordening:

Overwegende dat de gegevens zoals ingevuld In de aanstiplijst onduidelijk zijn; dat de totale oppervlakte van nieuwe verharding, 52,2 m², overeenstemt met de betonverharding van de doorsteek (erfdienstbaarheid);

dat de horizontale dakoppervlakte van de overdekte constructies die nieuw gebouwd worden volgens de aanstiplijst 1641,95 m² bedraagt; dat deze beide oppervlakten ook vermeld staan op het rioleringsplan (hemelwaterberekening); dat een totale oppervlakte van 1694 m² echter niet overeenstemt met de totale bebouwde oppervlakte;

Overwegende dat de plannen werden aangepast wat betreft de buffercapaciteit; dat de buffercapaciteit wordt verhoogd tot 60 000 liter; dat voor elke fase een bijkomende waterput met een inhoud van 30 000 liter wordt voorzien;

Reliëf:

Overwegende dat het ontwerp onduidelijk is over de bestaande en nieuwe niveaus; dat het ontwerp enkel het nieuwe niveau (zwarte driehoekjes) vermeldt; dat uit nader onderzoek

van de plannen blijkt dat het ontwerp niet voldoet aan de toegankelijkheidsverordening; dat artikel 22§2 (artikel 1, 26°) bepaalt dat het niveauverschil bij de overgang tussen binnen- en buitenruimte max. 2 cm mag bedragen (art. 18); dat dit niet het geval is in voorliggende aanvraag; dat ter hoogte van de rooilijn er in de bestaande toestand een niveauverschil is Wissen het niveau van het voetpad en het grondniveau bouwterrein; dat dit niveauverschil ter plaatse wordt opgevangen door een stenen keermuur (t.h.v. bouwfase 1) en een natuurlijk talud (t.h.v. bouwfase 2); dat de stenen keermuur op het opmetingsplan aangeduid is met een dubbele volle lijn; dat de niveaus, in het rood weergegeven, de uiterste waarden op wegniveau en de uiterste waarden t.h.v. de rooilijn zijn; dat het niveau van het voetpad slechts op beperkte plaatsen is weergegeven; dat uit het opmetingsplan blijkt dat het voetpad ongeveer 90 cm lager gelegen is dan het maaiveld bouwterrein; dat dit niveauverschil van circa 0,90 meter behouden blijft in het ontwerp van de nieuwbouw; dat de dubbele lijn van de stenen muur duidelijk weergegeven is op het Inplantingsplan 'nieuwe toestand';

dat bijgevolg de gemeenschappelijke inkom van de appartementen vanaf het voetpad enkel bereikbaar zal zijn als er treden worden voorzien; dat dit niet in overeenstemming is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening;

dat het ontwerp ook niet voldoet aan artikel 10 van het RUP; dat dit artikel bepaalt dat het peil gelijkvloers max. 0.30 meter boven het gemiddelde peil van de voorliggende weg mag liggen; dat het ontwerp voorziet in een vloerpeil gelijkvloers dat ongeveer 0,94 meter hoger ligt dan de voorliggende weg;

Overwegende dat bij de aangepaste plannen een bijkomend plan nr.7 'Snedes WW,-YY,-XX en -ZZ is bijgebracht; dat het plan duidelijk het bestaande maaiveld en de nieuwe niveaus aangeeft; dat het gelijkvloerse vloerniveau van het project aansluit op het niveau van het voetpad en de weg;

Overwegende dat de werken die begrepen zijn In fase 1 aanvaardbaar zijn; dat de woongelegenheden voldoende woonkwaliteit hebben; dat de appartementen voldoende bergruimte hebben; dat de bijkomende bergruimte in de kelder tevens kan gebruikt worden voor het plaatsen van-fiets(en);

Overwegende dat de gevraagde werken die begrepen zijn in fase 2 niet aanvaardbaar zijn;

Voetgangers- en fietsdoorsteek

Overwegende dat voorliggend project gelegen is aan het station van Diepenbeek; dat tegenover het bouwterrein, aan de overzijde van de Spoorstraat, een ruime parking aangelegd is, zowel parallel aan de spoorlijn als aan het plein ten westen van het bouwterrein; dat de Spoorstraat en Stationsstraat bereikbaar zijn via verschillende wegen; dat de parking aan het station veel autoverkeer aantrekt; dat er in het RUP 'Verruimd centrum' een aantal doorsteken zijn gepland om voor de zwakke weggebruikers een veilige en aantrekkelijke verbinding te voorzien tussen centrum en station; dat de geplande voetgangers- en fietsdoorsteek in de strategische projectzone SP2 (artikel 30) een belangrijk ruimtelijk aspect voor de omgeving vormt; dat de toelichtingsnota van het geldend RUP duidelijk stelt dat er moet gewaakt worden dat deze dynamiek gestuurd wordt en een meerwaarde betekent voor het hele centrum; dat de doorsteken en publieke ruimte aantrekkelijk dienen te zijn;

Overwegende dat in voorliggend ontwerp de voetgangers- en fietsdoorsteek over bijna de volledige lengte wordt begrensd door buitengevels; dat de doorsteek wordt weergegeven op snede EE (plan nr. 6/6); dat de snede onduidelijk is wat betreft het niveau van het voetgangers- en fietspad;

dat het bestaande maaiveld wordt aangepast;

dat uit de gegevens van de aanvraag kan afgeleid worden dat het nieuwe niveau aan de rooilijn 42.84 bedraagt en aan de achterste perceelsgrens circa 44.86; dat het niveauverschil van 2,02 meter wordt overbrugd door 2 maal een helling van 8% en een vlak tussenstuk; dat het vlak tussenstuk een nieuw niveau van circa 43.96 (70.96 op plan aangeduid) heeft;

dat de eerste helling over een lengte van 11,70 meter een niveauverschil opvangt van circa 1.12 meter; dat de tweede helling een niveau overbrugt van circa 0,90 meter over een lengte van circa 8,50 meter;

dat de 2 hellingen te steil zijn en een knelpunt vormen voor mensen met een verminderde mobiliteit

dat de ontworpen afmeting niet voldoet aan artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer; dat voor wegen voor voetgangersverkeer met een niveauverschil van meer dan 50 cm een maximale hellingspercentage te hanteren is van 5%; dat in voorliggende aanvraag het hellingspercentage 8% is;

dat een bijkomende opmerking is dat de helling vlak naast de in- en uitrit van de ondergrondse garage is gelegen; dat de fietsers bij het uitrijden geen volledig zicht hebben op het aankomende verkeer omdat zowel de helling van de doorsteek als de gevels tot aan de rooilijn worden voorzien;

Overwegende dat de situatie van de doorsteek niet is gewijzigd in de aangepaste plannen;

Overwegende dat de bereikbaarheid en toegankelijkheid van enkele parkeerplaatsen in fase 2 onduidelijk is:

- parkings 25, 52 en 53 bemoeilijken de circulatie in de garage en zorgen voor onbereikbaarheid van parking 51*
- parkings 41 en 40 vragen door hun beperkte breedte en de plaatsing van kolommen degelijk manoeuvreerwerk om gebruikt te kunnen worden;*

Overwegende dat het aantal appartementen in fase 2 een woondichtheid bereikt van meer dan 200 woningen per hectare; dat de appartementen een verminderde woonkwaliteit hebben: dat de terrassen van de appartementen in fase 2 niet kwalitatief zijn; dat de diepte van de terrassen minimaal is; dat de mogelijkheden voor het kwalitatief plaatsen van een tafel met stoelen beperkt is (o.a. appartementen 0.16, 0.17, 1.18, 1.21, 1.22 ;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor fase 1 en niet kan worden verleend voor fase 2;

dat een archeologienota niet vereist is conform artikelen 5.4.1 en 5.4.2 van het archeologieluik van het Onroerenderfgoeddecreet; dat de totale bodemingreep van fase 1 kleiner is dan 1000 m²;

Overwegende dat de vergunning voor fase 1 kan vergund worden onder voorwaarden van:

- Het rioleringsadvies van Infrac d.d. 26 april 2017 is strikt na te leven;*
- Het advies van De Watergroep d.d. 13/02/2017 strikt wordt nageleefd;*
- Het brandweeradvies d.d. 30/01/2017 is strikt na te leven;*
- De opmerkingen van het advies van het toegankelijkheidsbureau Inter d.d. 02/03/2017 strikt worden nageleefd;*

en onder de last van:

- In toepassing van artikel 4.2.6 §2 DGPB is de aanvrager verplicht om handelingen te stellen opdat met de appartementen 0.01, 0.05, 1.01, 1.08 en 1.10 een bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd; dat de aanvrager de uitvoering van de last waarborgt*

door de storting van een financiële waarborg of door een door, een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende financiële waarborg, ten bedrage van 37.500,00 EUR (5 x 7.500,00 EUR);

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing slechts mogelijk is wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend, of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee; dat uit voorgaande overwegingen blijkt dat aan artikel 4.3.1 § 1 wordt voldaan;

Gehoord het verslag van Frank Smeets, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Aan NV Algemene Ondernemingen Hermans & Co, Nijverheidslaan 116, 3620 Lanaken wordt de stedenbouwkundige vergunning uitsluitend verleend voor fase 1 voor het afbreken van een woning en nieuwbouw 23 appartementen, 4 handelspanden en ondergrondse garages gelegen aan Spoorstraat 1, afdeling 1 sectie B perceelnummer(s) 676k, 677k, 6771, 699d onder de volgende voorwaarden:

- **Het rioleringsadvies van Infrac d.d. 26 april 2017 is strikt na te leven;**
- **Het advies van De Watergroep d.d. 13/02/ 2017 wordt strikt nageleefd;**
- **Het brandweeradvies d.d. 30/01/2017 is strikt na te leven;**
- **De opmerkingen van het advies van het toegankelijkheidsbureau Inter d.d. 02/03/2017**

dienen strikt te worden nageleefd;

Aan de vergunning wordt volgende last verbonden:

-In toepassing van artikel 4.2.6 §2 DGFB is de aanvrager verplicht om handelingen te stellen opdat met de appartementen 0.01, 0.05, 1.01, 1.08 en 1.10 een bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd;

De aanvrager dient de uitvoering van de last te waarborgen door de storting van een financiële waarborg of een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende financiële waarborg, ten bedrage van 37.500,00 EUR (5 x 7.500,00 EUR);

De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de werken die worden voorzien in **fase 2**.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 mei 2017 verliest haar rechtskracht.

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar is van een aantal aaneensluitende percelen die, zoals blijkt uit het kadastraal plan, grenzen aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij brengt de eigendomstitels van deze percelen bij.

Het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning heeft volgens de verzoekende partij gevolgen voor de mogelijkheden tot bebouwing op haar percelen, temeer nu deze percelen gelegen zijn binnen het “strategisch project 2” van het gemeentelijk RUP “Verruimd Centrum”.

Bij de uiteenzetting van haar tweede middel geeft de verzoekende partij nog aan dat zij vreest dat het uitzicht op de woning gelegen Stationsstraat 13 schade zal ondervinden doordat er wordt afgebroken en gebouwd tegen het onroerend erfgoed en dat er ‘een bouwsel met groen dak’ tot langs de achtermuur van de beschermde woning wordt gebouwd. Verderop in het verzoekschrift vermeldt zij de vrees dat de verkeerde afmetingen die op de plannen vermeld staan, ertoe zouden kunnen leiden dat er over de perceelsgrens met haar eigendommen gebouwd wordt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aangevoerde hinder en nadelen geen gevolg zijn van de tenuitvoerlegging van de vergunningsbeslissing. Zij stelt bovendien dat de verzoekende partij de hinder en nadelen niet of niet afdoende concretiseert.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij, die volgens haar louter eigenaar is en zelf geen persoonlijk nadeel of persoonlijke hinder ondervindt van het voorgestelde project.

De bestreden beslissing tast noch de eigendomsrechten, noch de gebruiksmogelijkheden van de percelen en de erop gelegen panden van de verzoekende partij aan. Door louter te verwijzen naar haar eigendomsrechten maakt de verzoekende partij het bestaan van de beweerde hinder of nadelen niet aannemelijk, noch omschrijft zij concreet de aard en omvang ervan of toont zij aan dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

Waar de verzoekende partij ter adstructie van haar belang verwijst naar het RUP “Verruimd Centrum”, is het duidelijk dat de opgesomde hinder en nadelen (met name de ligging binnen het “strategisch project 2”) niet voortvloeien uit de bestreden beslissing, maar wel uit het gemeentelijk RUP zelf. Er is dan ook geen oorzakelijk verband dat de verzoekende partij het rechtens vereiste belang kan verschaffen.

Bovendien is elke verwijzing naar het RUP “Verruimd Centrum” van generlei waarde nu de Raad van State het gemeentelijk RUP op 11 oktober 2017 vernietigde.

De tussenkomende partij betoogt nog dat de verzoekende partij geen aangrenzende nabuur is. De percelen van de verzoekende partij grenzen niet aan de percelen van de aanvraag, waarvan enkel

de eerste fase werd vergund, en de percelen van de verzoekende partijen zijn niet enkel in de projectzone SP2 van het RUP gelegen, maar ook nog in minstens 4 andere zones.

Ten slotte blijkt niet welke hinder de verzoekende partij zou moeten vrezen als nabuur. Er liggen namelijk twee belangrijke barrières tussen het aangevraagde project en de percelen van de verzoekende partij (het gebouw van de Hasseltse huisvestingsmaatschappij met een hoogte van 3 bouwlagen en de hoogstammige vegetatie tussen de betrokken percelen).

Verder kan ook de beweerde bouwdensiteit de verzoekende partij geen belang verschaffen, aangezien zij deze niet concreet omschrijft en aantoont, en aangezien er geen rechten meer geput kunnen worden uit de bepalingen met betrekking tot de bouwdensiteit in het vernietigde RUP 'Verruimd Centrum'. De tussenkomenende partij betwist verder dat er sprake is van een bovengemiddelde bouwdensiteit (dit wordt nergens vastgesteld in enig document van de vergunningverlenende overheid en de tweede fase van het project, met een hogere bouwdensiteit, werd geschrapt). De tussenkomenende partij ziet niet in hoe een mogelijke overschrijding van de bouwdensiteit nadelig zou kunnen zijn voor de verzoekende partij, aangezien de maximale terreinbezetting in het RUP per kadastraal perceel wordt bepaald en het aangevraagde project dus geen invloed heeft op de bebouwingsmogelijkheden van de verzoekende partij.

Ten slotte stelt de tussenkomenende partij dat het volstrekt onbegrijpelijk is hoe de verzoekende partij kan beweren dat haar eigendomsrecht zou worden aangetast doordat er over de grens met haar perceel gebouwd zou worden. Zulks wordt niet geconcretiseerd en is bovendien niet mogelijk aangezien de betrokken percelen niet aan elkaar grenzen.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO zoals dit gold op het moment van het instellen van het verzoekschrift in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd en de hoogdringendheid wordt behandeld.

2.

De Raad oordeelde reeds in het kader van de schorsingsprocedure dat de exceptie van de tussenkomenende partij verworpen dient te worden. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

De verzoekende partij is woonachtig in de Kapelstraat alwaar zij een perceel bewoont dat zich uitstrekt tot bijna aan de Spoorstraat. Het feit dat de aangevraagde werken op het perceel nummer 699D van de vergunning werden uitgesloten, neemt niet weg dat er ook in de eerste, vergunde fase van het project gebouwd wordt vlakbij de perceelsgrens met de verzoekende partij zonder dat wordt aangetoond dat de door de tussenkomenende partij aangehaalde buffers (bestaande uit

enerzijds het gebouw van de Hasseltse huisvestingsmaatschappij en anderzijds de hoogstammige vegetatie tussen de percelen) alle mogelijke hinder op de percelen van de verzoekende partij kunnen wegnemen. Gelet op de aard en de omvang van het project kan bijgevolg aangenomen worden dat de verzoekende partij, als eigenaar en buurtbewoner een voldoende belang laat gelden.

De verzoekende partij vermeldt ten overvloede dat de bestreden vergunning gevolgen heeft voor de bebouwbaarheid van haar eigen percelen, die eveneens gelegen zijn binnen de grenzen van het gebied SP2 van het gemeentelijk RUP "Verruimd Centrum". In het zesde middel verduidelijkt zij dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een hogere bouwdensiteit vergunt dan de gemiddelde bouwdensiteit die in het gebied SP2 wordt opgelegd. Volgens de verzoekende partij heeft dit tot gevolg dat de bouwdensiteit in het resterende gedeelte van het gebied SP2, waarin haar percelen gelegen zijn, lager zal moeten zijn. Zij maakt aldus voldoende aannemelijk dat de aangevoerde hinder en nadelen niet of minstens niet uitsluitend stoelen op het inmiddels vernietigd RUP maar betrekking (kunnen) hebben op thans bestreden vergunningsbeslissing. De beoordeling van de impact van de vernietiging van het RUP maakt het voorwerp uit van de beoordeling ten gronde.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Ambtshalve middel

Gedurende de schorsingprocedure werden de partijen gevraagd om op de openbare zitting van 20 februari 2018 een standpunt in te nemen over de gevolgen van het inmiddels op 11 oktober 2017 tussengekomen vernietigingsarrest nummer 239.359 van de Raad van State voor de voorliggende zaak.

De Kamervoorzitter heeft voor zoveel als nodig een ambtshalve middel in het debat gebracht in de mate dat het arrest van de Raad van State van 11 oktober 2017 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verruimd Centrum' heeft vernietigd. Partijen hebben ter zitting van 20 februari 2018 standpunt ingenomen m.b.t. de relevantie van dit arrest en het mogelijk gevolg op de rechtsgrond van de bestreden beslissing. De tussenkomen partij neemt in haar schriftelijke uiteenzetting bijkomend standpunt in.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij wijst er in haar vijfde middel op dat de bestreden vergunning werd verleend op grond van het RUP 'Verruimd Centrum', goedgekeurd op 21 september 2015. Zij stelt dat de Raad van State de zaak op het moment van het indienen van het verzoekschrift in beraad had genomen, en dat er gewacht dient te worden op het arrest van de Raad van State.

In een aanvullend schrijven van 26 oktober 2017 stelt zij dat de Raad van State het RUP inmiddels heeft vernietigd, en dat de bestreden beslissing vernietigd dient te worden aangezien de bestreden vergunning nooit had kunnen verleend worden op grond van het BPA 'Verruimd Centrum Diepenbeek Gedeeltelijke Wijziging', goedgekeurd op 27 juni 2005.

2.

De verwerende partij gedraagt zich ter zitting naar de wijsheid van de Raad met betrekking tot de relevantie van het arrest van de Raad van State op de hangende schorsingsvordering. Zij heeft ten gronde geen verder verweer gevoerd op dit punt.

3.

De tussenkomenende partij stelt ter zitting dat het vernietigingsarrest van de Raad van State niet relevant is voor de behandeling van de schorsingsvordering, nu de verzoekende partij niet of niet afdoende haar belang bij de schorsingsvordering heeft aangetoond.

Ten gronde stelt zij nog ter zitting dat de bestreden beslissing enkel voor de fase twee van de aanvraag steunt op het RUP maar zulks een weigeringsbeslissing is. Enkel fase één is vergund. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de tussenkomenende partij afdoende dat deze *in casu* niet op het RUP gesteund is, maar op de goede ruimtelijke ordening. Bovendien geeft de tussenkomenende partij aan dat, bij gebreke van het RUP, moet teruggevallen worden op het vroegere BPA dat veel ruimere bouw mogelijkheden voorzag.

De tussenkomenende partij betoogt dat de vergunning wel de voorschriften van het RUP naleeft, maar niet de determinerende rechtsgrond van de vergunning is. De stedenbouwkundige voorschriften van de projectzone SP2 zijn dermate ruim dat ze volgens de tussenkomenende partij nauwelijks een aanvullende werking hebben naast de voorschriften van het gewestplan. Dit betekent dat de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening nog steeds de belangrijkste beoordeling is. Uit de bestreden beslissing blijkt dat het in feite de bouwvergunning en de bijhorende inrichtingsstudie zijn die invulling geven aan de projectzone en niet de voorschriften van het RUP, en de verwerende partij heeft de bestreden vergunning niet afgeleverd omwille van haar overeenstemming met het RUP (meer nog, er één motivering waarin een afwijking wordt vastgesteld). De tussenkomenende partij is van mening dat het RUP niet de rechtsgrond van de bestreden beslissing is, zodat de vernietiging van het RUP geen enkele invloed kan hebben op de geldigheid van de verleende vergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing luidt onder meer als volgt:

“Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ‘Verruimd centrum’, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 21/09/2015; dat tegen de goedkeuring van het GRUP ‘Verruimd centrum’ een vordering tot vernietiging is ingesteld bij de Raad van State; dat op 19/04/2016 de vordering tot schorsing verworpen is (arrest van nr. 237.443); dat de procedure bij de Raad van State nog niet beëindigd is; dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geldig blijft zolang de Raad van State niet heeft beslist tot vernietiging;

(...)

Overwegende dat artikel 21 ‘Strategisch project’ van het RUP ‘Verruimd centrum’ een gesloten bouworde, een b/t-index van max. 0.75 en een bouwhoogte van min. 2 tot max. 4 bouwlagen bepalen, afhankelijk van de specifieke inplanting van de bouwvolumes; dat er tevens bepalingen zijn opgenomen wat betreft de onbebouwde ruimte, verhardings- en begroeningspercentage(...)

Uit wat voorafgaat blijkt, anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, dat de bestreden beslissing wel degelijk steunt op het RUP 'Verruimd Centrum, definitief vastgesteld op 21 september 2015. Het aangevraagde wordt expliciet getoetst aan de bepalingen van het RUP.

2.

Met het arrest nummer 239.359 van 11 oktober 2017 vernietigt de Raad van State het besluit van de gemeenteraad houdende dit definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het wordt niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag binnen het vernietigde RUP gelegen is. Een vernietigingsarrest van de Raad van State heeft terugwerkende kracht. Hierdoor ontstaat de juridische fictie dat het vernietigde besluit geacht wordt nooit te hebben bestaan.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de vergunbaarheid van fase één uitdrukkelijk toetst aan de voorschriften van het RUP. Het louter gegeven dat een aantal andere voorschriften flexibel zijn opgenomen in het RUP doet hieraan geen afbreuk. Het komt bovendien de Raad niet toe te oordelen of het aangevraagde, bij gebreke van het RUP 'Verruimd centrum' als rechtsgrond, al dan niet beantwoordt aan de thans geldende bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling komt toe aan de vergunningverlenende overheid als orgaan van actief bestuur. De Raad vermag overigens enkel acht te slaan op de motieven van de bestreden beslissing.

Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond is een onwettigheid die de openbare orde aanbelangt, en kan door de Raad zelfs ambtshalve worden gesanctioneerd.

Nu de determinerende rechtsgrond is vernietigd waarop de bestreden beslissing steunt, is het middel gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv Algemene Ondernemingen Hermans & CO is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de eerste fase van het aangevraagde project, "het afbreken van een woning en nieuwbouw 23 appartementen, 4 handelspanden en ondergrondse garages", zijnde de bouwwerken links van de doorsteek op de percelen gelegen te 3590 Diepenbeek, Spoorstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 676k, 677k, 6771l, 699d.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro (200 euro voor de procedure tot vernietiging en 100 euro voor de procedure tot schorsing), ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 december 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH