

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1222  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0815/A

Verzoekende partij	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
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Umut YUKSEKDANACI (hierna de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 18 februari 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager, overeenkomstig aangepaste plannen, een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee appartementen in gesloten bebouwing op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Paalsteenstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummer 144Z4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2018.

Advocaat Nick PARTHOEN, *loco* advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN, voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

(Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

Op 9 juli 2015 weigert de verzoekende partij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee appartementen in gesloten bebouwing, met een gelijkvloerse onderdoorgang op het gelijkvloers in functie van 2 autostaanplaatsen in de tuin. Er wordt geen administratief beroep ingediend.

2.

De aanvrager dient op 24 december 2015 bij de verzoekende partij opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van twee appartementen in gesloten bebouwing” op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Paalsteenstraat 16.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’, vastgesteld op 20 juni 2014. Het perceel lag aanvankelijk ook binnen de omschrijving van een op 12 mei 2011 goedgekeurde verkaveling. Aan deze verkaveling is echter verzaakt op 7 mei 2015.

Volgens de aanvrager is op de aanvraag zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘Woonkwaliteit’, zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 11 augustus 2011 (B.S. van 29 augustus 2011), als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘Gezinswoningen’, die door de verwerende partij goedgekeurd is op 12 juli 2007 (B.S. van 27 augustus 2007), van toepassing.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd omdat de aanpalende eigenaars de aanvraag voor akkoord ondertekenden.

De brandweer adviseert op 2 februari 2016 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 februari 2016 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 18 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Zij beslist:

“ ...

*Overwegende dat het voorgestelde in strijd is met de verordening gezinswoningen.*

*(...)*

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project*

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van een tweewoonst bestaande uit een gelijkvloers appartement en een duplexappartement. Overwegende dat het project gelegen is in de Paalsteenstraat, dat deze straat gekenmerkt wordt door rijwoningen.*

*Het perceel is ontstaan door afsplitsing van de halfopen woning nr 14, die bij de verkavelingsaanvraag omgevormd werd tot gesloten bebouwing, gezien de verkaveling diende te voldoen aan de bepalingen opgenomen in de verordening behoud van*

gezinswoningen werd de bestemming vastgelegd als “eengezinswoning”. Op 7 mei 2015 werd de verkaveling verzaakt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ingediende ontwerp niet verantwoord is in de ruimtelijke context. Overwegende dat niet tegenstaande de verkaveling verzaakt werd, het perceel afgesplitst is van een eengezinswoning en de verordening op behoud van gezinswoningen van toepassing is. Indien men dit niet zou toepassen is dit een omzeiling van de verordening en de intenties van de verordening om de bouwkvavels betaalbaar te houden. Bovendien is het perceel uitermate geschikt voor de bouw van een eengezinswoning. Het argument dat een te groot bouwvolume dient gebouwd te worden is niet aanvaardbaar, men kan het bouwvolume van de aanpalende woning links aanhouden en het ontwerp voorziet zelfs 20.00 m diep op gelijkvloers!

Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota niet wordt bijgetreden. Bovendien toont het ontwerp aan dat het parkeren niet op een kwaliteitsvolle manier kan opgelost worden, het parkeren wordt achteraan in het beperkte tuingedeelte opgelost. Dat niet tegenstaande op de plannen vermeld staat dat het achterste gedeelte van de tuin zal ingericht worden als gemeenschappelijke sier- en speeltuin dit in werkelijkheid niet zo gaat ingevuld worden gezien het ontwerp een onderdoorrit voorziet en er geen manoeuvreerruimte aangeduid is. De aanwezigheid van autoverkeer in tuinen van rijwoningen is storend voor de omwonenden. Bovendien kampt de omgeving al met parkeerproblemen in de straat.

...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 17 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 mei 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

**Historiek:**

Het voorliggende perceel is ontstaan door een afsplitsing van de links aanpalende woning nr. 14 (perceelnr. 144y4). De afsplitsing werd via een verkavelingsaanvraag ingediend. Op basis van de bepalingen van de verordening ‘behoud van gezinswoning’ werd de verkaveling door het CBS goedgekeurd. De verordening bepaalt namelijk onder art.05 ‘Machtiging’ dat een verruiming van de basisvoorschriften van de verordening kan toegelaten worden indien grote percelen verkaveld worden in kvavels voor bijkomende éénggezinswoningen met een tuingebonden karakter.

De goedgekeurde verkaveling voorzag voor het kwestieuze perceel in een bestemming van éénggezinswoning in gesloten bouwvorm.

Op 07/05/2015 werd aan de verkavelingsvergunning verzaakt (art. 4.6.8 VCRO).

(...)

**De beroeper haalt onder meer aan:**

- De verordening op het behoud van gezinswoning vermeldt onder punt 04.01 dat ze niet geldt voor onbebouwde percelen.
- Het verzaken van de verkaveling is volledig rechtsgeldig gebeurd.
- De aanpalende woning nr. 14 is een zorgwoning.
- De onderdoorrit is een gevolg van een gasleiding van buur nr. 14. De gasleiding loopt over het betrokken perceel. Deze erfdiensbbaarheid is opgenomen in de notariële akte.

- De Intercommunale Infrax eist dat deze gasleiding ten allen tijde bereikbaar is, zodat een open constructie op die plaats noodzakelijk is.
- Het plaatsen van een klinkerverharding is afgesproken met een vertegenwoordiger van Infrax.
- De bouwdiepte van 20 meter beantwoordt aan de bepalingen van art. 01.03.01 van de verordening 'Woonkwaliteit'.
- De aanpalende eigenaars hebben de plannen ondertekend voor akkoord.
- Het ontwerp voldoet volledig aan art. 03.03 voor 'meergezinswoningen met max. 2 wooneenheden'.
- De beroeper verwijst naar een voorgaande vergunningsaanvraag die geweigerd werd door CBS.
- Volgens de beroeper spreekt de stad Hasselt zichzelf tegen in beide weigeringen voor wat betreft het voorzien van parkeerplaatsen.

## **02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag situeert zich op korte afstand van een drukke verbindingsweg (Kempische Steenweg).

De bebouwing in de directe omgeving van het bouwperceel bestaat voornamelijk uit één- en meergezinswoningen met nevenbestemmingen zoals handel, horeca,...Tevens zijn er enkele bedrijven gevestigd (Keramo Steinzeug nv,...).

Op het links aanpalend perceel bevindt zich een pand met 2 bouwlagen onder zadeldak en met een vergunde bestemming van ééngezinswoning (zorgwoning). Voorliggend perceel werd afgesplitst van deze woning, Paalsteenstraat nr.14.

Het rechts aanpalend pand nr. 18 is tevens een pand in gesloten bebouwing en met 2 bouwlagen onder zadeldak incl. dakuitbouwen. De vergunde bestemming is een woning met praktijkruimte (kinesist).

Voorliggend perceel is onbebouwd. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen bevinden zich de blinde gevels van de panden nr. 14 en nr. 18.

Het ontwerp voorziet in een meergezinswoning met 2 wooneenheden.

### **Terzake de volgende bemerkingen:**

Het perceel nr. 144z4 is onbebouwd en valt vanuit wettelijk oogpunt niet onder toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'gezinswoningen'.

De memorie van toelichting specificeert onder basisvoorschriften punt 04.01: '... De verordening geldt dus niet voor panden die wettelijk vergund zijn als meergezinswoning, studentenhuizen enz., of die geen woonfunctie hebben (zoals kantoren, winkels, gemeenschapsvoorzieningen, bedrijfsgebouwen...), en evenmin voor onbebouwde percelen.

Waar deze verordening niet van toepassing is worden de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning uiteraard gewoon beoordeeld op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.'

Uit hogervermelde beschrijving van de bestaande omgeving blijkt dat een bestemming van meergezinswoning functioneel inpasbaar is. In de directe omgeving zijn reeds meergezinswoningen aanwezig (o.a. Paalsteenstraat nr. 26, nr. 4, nr. 2,...).

Belangrijke aspecten bij een stedelijk invulproject zijn een ruimtelijk geïntegreerd bouwvolume en een goede woonkwaliteit voor de bewoners binnen het project als voor de omwonenden.

Bouwvolume:

*Het hoofdvolume sluit qua dakvolume en verdiepingsbouwdiepte (= 12 meter) aan op het gabarit van het rechts aanpalend pand.*

*De bouwdiepte op het gelijkvloers is tevens vergelijkbaar aan deze van het rechts aanpalende pand en daaropvolgende panden.*

*Het ontwerp voorziet in een totale bouwdiepte van 20 meter. Deze bouwdiepte is aanvaardbaar gezien deze bouwdiepte enerzijds beperkt is over een gevelbreedte van 5.48 meter en anderzijds werd een vergelijkbare uitbouw reeds vergund voor de rechts aanpalende woning met praktijkruimte (vergunning d.d. 12/10/1989).*

*Woonkwaliteit:*

*In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit' van de stad Hasselt zijn minimale kwaliteitsnormen voor woongelegenheden opgenomen.*

*Het ontwerp **voldoet niet aan de verordening 'Woonkwaliteit'** voor wat betreft:*

***Artikel 03.03.02 'Parking auto's'.***

*'per wooneenheid moet één parkeerplaats op de eigen kavel voorzien worden'.*

*Uitbreidbaarheid*

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

*Voorwaarden:*

*- opmaken van de motivatienota.'*

*Het ontwerp voorziet niet in parkeerplaatsen op het eigen terrein.*

*Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt wel nodig.*

*De Paalsteenstraat is ter hoogte van het bouwperceel een drukke verbindingsweg.*

*Langs weerszijden van de weg is een fietspad en een voetpad aanwezig.*

*Aan de wegzijde van het bouwperceel heeft het voetpad een breedte van circa 4.50 meter.*

*Specifieke parkeerzones zijn er niet aangelegd.*

*De beroeper heeft in voorliggende aanvraag geen parkeerplaatsen voorzien omwille van één van de weigeringsmotieven van het CBS in een voorgaande vergunningsaanvraag (weigering d.d. 09/07/2015).*

*De weigeringsbeslissing van CBS stelde onder meer:'. Dat er veel plaats verloren gaat door de ondergrondse doorrit die dan uitgeeft op een tuin bekleed met grasdallen die plaats biedt aan 2 standplaatsen. Dat bij rijwoningen het niet aangewezen is om parkeren in de tuinzone te voorzien. Dat er geen effectieve en kwaliteitsvolle tuinbeleving met een tuindiepte van 10 meter behouden blijft...'*

*Het standpunt van het schepencollege is bij te treden. Het voorzien van parkeerplaatsen in de tuinzone achter de bebouwing is ter plaatse niet aanvaardbaar.*

*Een inplanting van parking helemaal achteraan het perceel heeft als gevolg dat het semi-openbaar terrein doorgetrokken wordt tot in een zone die, ten opzichte van de aanpalende percelen, bestemd is als private tuin.*

*Een parking achter de bebouwing kan enkel aanvaard worden in geval een afdoend groenscherm (min. breedte van 2 meter) ten aanzien van de aanpalende tuinzones wordt voorzien. Anderzijds dient er ook rekening gehouden te worden met artikel 01.10.03. 'Verhardingen'. Dit artikel bepaalt dat in de tuinzone maximum 10% van de oppervlakte verhard mag worden.*

*Een afdoende bufferzone en minimale verharding is niet mogelijk in voorliggende aanvraag.*

*De perceelsafmetingen zijn te beperkt om een parking te integreren in een kwaliteitsvolle tuinzone.*

*De vereiste parkeerplaatsen zijn te voorzien in het bouwvolume (bijvoorbeeld zoals bij het rechts aanpalend pand).*

**Artikel 02.03 a) Maatvoering**

*Het ontwerp voorziet niet in:*

- *een bergruimte voor appartement 1 op het gelijkvloers (minimum 4,5 m2 gezien er 2 slaapkamers zijn).*
- *een gemeenschappelijke afvalberging met een oppervlakte van min. 1 m2 per wooneenheid.*

**Artikel 02.04 Daglicht:**

- *‘Alle leef- en slaapvertrekken moeten, voor verlichting en verluchting, direct aansluiten op een volwaardige buitenruimte van minimum 16m2.*
- *Elk vertrek is voorzien van vensters met een glasoppervlakte van minimum 1/8 van de vloeroppervlakte.*
- *Koepels in platte daken (helling  $\leq 15^\circ$  komen hiervoor niet in aanmerking).’*

*Slaapkamer 2 van appartement 1 op het gelijkvloers voldoet er niet aan.*

*Het raam geeft uit op een doorrit en heeft enkel een zicht op een blinde gevelmuur. De oppervlakte van het raam is kleiner dan 1/8 van de vloeroppervlakte van de slaapkamer.*

*...”*

Na de hoorzitting van 24 mei 2016, waarop de aanvrager een repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar neerlegt, stelt de verwerende partij op 26 mei 2016 haar uitspraak uit in afwachting van aangepaste plannen: twee parkeerplaatsen moeten in het bouwvolume voorzien zijn, waarvan er een bij het gelijkvloerse appartement en een standplaats in de onderdoorrit, en het gelijkvloerse appartement moet uitgebreid worden door de onderdoorrit achteraan dicht te bouwen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt op 30 juni 2016 vast dat de (door de aanpalende eigenaars voor akkoord ondertekende) aangepaste plannen voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘Woonkwaliteit’ en aan de opmerkingen van de verwerende partij.

De verwerende partij verleent op 30 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde, overeenkomstig de aangepaste plannen. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 mei 2016.*

*(...)*

*Overwegende dat het perceel nr. 144z4 onbebouwd is en vanuit wettelijk oogpunt niet valt onder toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘gezinswoningen’;*

*dat de memorie van toelichting onder basisvoorschriften punt 04.01 specificeert: ‘... De verordening geldt dus niet voor panden die wettelijk vergund zijn als meergezinswoning, studentenhuizen enz., of die geen woonfunctie hebben (zoals kantoren, winkels, gemeenschapsvoorzieningen, bedrijfsgebouwen...), en evenmin voor onbebouwde percelen.*

*Waar deze verordening niet van toepassing is worden de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning uiteraard gewoon beoordeeld op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.’;*

Overwegende dat uit hogervermelde beschrijving van de bestaande omgeving blijkt dat een bestemming van meergezinswoning functioneel inpasbaar is; dat in de directe omgeving reeds meergezinswoningen aanwezig zijn (o.a. Paalsteenstraat nr. 26, nr. 4, nr. 2,...);

Overwegende dat een ruimtelijk geïntegreerd bouwvolume en een goede woonkwaliteit zowel voor de bewoners binnen het project als voor de omwonenden belangrijke aspecten bij een stedelijk invulproject zijn;

Overwegende dat het hoofdvolume qua dakvolume en verdiepingsbouwdiepte (= 12 meter) aansluit op het gabarit van het rechts aanpalend pand; dat de bouwdiepte op het gelijkvloers tevens vergelijkbaar is aan deze van het rechts aanpalende pand en daaropvolgende panden; dat het ontwerp in een totale bouwdiepte van 20 meter voorziet; dat deze bouwdiepte aanvaardbaar is gezien een vergelijkbare uitbouw reeds vergund werd voor de rechts aanpalende woning met praktijkruimte (vergunning d.d. 12/10/1989);

Overwegende dat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit' van de stad Hasselt minimale kwaliteitsnormen voor woongelegenheden opgenomen zijn; dat het ontwerp niet voldoet aan de verordening 'Woonkwaliteit' voor wat betreft artikel 03.03.02 'Parking auto's':

*'per wooneenheid moet één parkeerplaats op de eigen kavel voorzien worden'.*

#### Uitbreidbaarheid

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

#### Voorwaarden:

*- opmaken van de motivatienota.'*

Overwegende dat het ontwerp niet voorziet in parkeerplaatsen op het eigen terrein; dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt noodzakelijk is; dat de Paalsteenstraat ter hoogte van het bouwperceel een drukke verbindingsweg is; dat langs weerszijden van de weg een fietspad en een voetpad aanwezig is; dat aan de wegzijde van het bouwperceel het voetpad een breedte heeft van circa 4.50 meter; dat specifieke parkeerzones er niet aangelegd zijn;

Overwegende dat de beroeper in voorliggende aanvraag geen parkeerplaatsen voorzien heeft omwille van één van de weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen in een voorgaande vergunningsaanvraag (weigering d.d. 09/07/2015); dat de weigeringsbeslissing van het college ondermeer stelde:'. Dat er veel plaats verloren gaat door de ondergrondse doorrit die dan uitgeeft op een tuin bekleed met grasdallen die plaats biedt aan 2 standplaatsen. Dat bij rijwoningen het niet aangewezen is om parkeren in de tuinzone te voorzien. Dat er geen effectieve en kwaliteitsvolle tuinbeleving met een tuindiepte van 10 meter behouden blijft...'; dat het standpunt van het college bij te treden is; dat het voorzien van parkeerplaatsen in de tuinzone achter de bebouwing ter plaatse niet aanvaardbaar is; dat een inplanting van parking helemaal achteraan het perceel als gevolg heeft dat het semi-openbaar terrein doorgetrokken wordt tot in een zone die, ten opzichte van de aanpalende percelen, bestemd is als private tuin; dat een parking achter de bebouwing enkel kan aanvaard worden in geval een afdoend groenscherm (min. breedte van 2 meter) ten aanzien van de aanpalende tuinzones voorzien wordt; dat anderzijds er ook rekening gehouden dient te worden met artikel

01.10.03. 'Verhardingen'; dat dit artikel bepaalt dat in de tuinzone maximum 10% van de oppervlakte verhard mag worden;  
dat een afdoende bufferzone en minimale verharding niet mogelijk is in voorliggende aanvraag; dat de perceelsafmetingen te beperkt zijn om een parking te integreren in een kwaliteitsvolle tuinzone;  
dat de vereiste parkeerplaatsen te voorzien zijn binnen het bouwvolume (bijvoorbeeld zoals bij het rechts aanpalend pand);

Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de verordening 'Woonkwaliteit' voor wat betreft artikel 02.03 a) 'maatvoering'; dat het ontwerp niet voorziet in:

- een bergruimte voor appartement 1 op het gelijkvloers (minimum 4,5 m<sup>2</sup> gezien er 2 slaapkamers zijn).
- een gemeenschappelijke afvalberging met een oppervlakte van min. 1 m<sup>2</sup> per wooneenheid;

Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de verordening 'Woonkwaliteit' voor wat betreft artikel 02.04 Daglicht:

- 'Alle leef- en slaapvertrekken moeten, voor verlichting en verluchting, direct aansluiten op een volwaardige buitenruimte van minimum 16m<sup>2</sup>.
- Elk vertrek is voorzien van vensters met een glasoppervlakte van minimum 1/8 van de vloeroppervlakte.
- Koepels in platte daken (helling  $\leq 15^\circ$  komen hiervoor niet in aanmerking).';
- dat slaapkamer 2 van appartement 1 op het gelijkvloers er niet aan voldoet;
- dat het raam uitgeeft op een doorrit en enkel een zicht heeft op een blinde gevelmuur; dat de oppervlakte van het raam kleiner is dan 1/8 van de vloeroppervlakte van de slaapkamer;

Overwegende dat de aanvrager naar aanleiding van de hoorzitting aangepaste plannen heeft bijgebracht; dat het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit':

- binnen het bouwvolume worden 2 autostandplaatsen voorzien.
- een gemeenschappelijke afvalberging (> 1 m<sup>2</sup>/wooneenheid nl. 2,65 m<sup>2</sup>) is bereikbaar via de gemeenschappelijke inkomhal.
- de slaapkamer van appartement 1 heeft voldoende lichtinval (> 1/8 van de vloeroppervlakte nl. 2,80 m<sup>2</sup>) en geeft uit op een volwaardige buitenruimte (tuin).

Overwegende dat de aangepaste plannen voor akkoord zijn ondertekend door de aanpalende eigenaars;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken onder de voorwaarde dat in verband met de brandweerstand, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd.

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;

### **BESLUIT**

*Artikel 1 Aan de heer Umut Yuksekdanaci, Koerselsesteenweg 210, 3582 Beringen wordt de **stedenbouwkundige vergunning verleend** voor het bouwen van een meergezinswoning met twee appartementen gelegen aan Paalsteenstraat, afdeling 7 sectie G perceelnummer(s) 144Z4 te Hasselt **onder voorwaarde dat in verband met de brandweerstand, de brandreactie, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd.***

*Artikel 2 Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan: (...).*

*Artikel 3 De twee plannen van de bouwwerken worden als een integrerend deel gehecht aan dit besluit.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van artikel 03.01 van de verordening Woonkwaliteit, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“... ”*

*De verzoekende partij wenst in dit middel de gehanteerde motieven in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken.*

*Daarbij zal ze aantonen dat deze motieven niet correct, niet zorgvuldig en onredelijk zijn, zodat ze niet toelaten om de genomen beslissing te motiveren.*

*De verzoekende partij heeft in de weigeringsbeslissing ten aanzien van de aanvraag duidelijk gemaakt dat het voorwerp van de aanvraag strijdt met de ratio legis van de verordening ‘gezinswoningen’.*

*De doelstelling van deze verordening wordt in de memorie van toelichting bij het gemeenteraadsbesluit van 15 mei 2007 (stuk 7) als volgt omschreven:*

*“Afgelopen jaren is het wonen in een stedelijke omgeving opnieuw aantrekkelijk geworden (onder meer door de optimale bereikbaarheid met openbaar vervoer, de verbeterde stedelijke woonkwaliteit, de opwaardering van het stedelijk groen,...).*

*Ook binnen Hasselt is deze tendens duidelijk merkbaar. Er worden dan ook steeds meer woonprojecten opgestart in het stedelijk gebied om aan de stijgende vraag te voldoen.*

*Hoewel deze tendens in de eerste plaats uitermate positief voor de leefbaarheid, de veiligheid en de kwaliteit van onze steden, worden hierbij toch enkele ongewenste neveneffecten vastgesteld:*

*- heel wat kwaliteitsvolle ééngezinswoningen worden of afgebroken en vervangen door appartementen, of opgesplitst in meerdere kleinere wooneenheden. Dit om te beantwoorden aan de vraag en ook aan de gewijzigde gezinssituatie (kleinere gezinnen, éénoudergezinnen, alleenstaanden,...), maar vooral toch omwille van het hogere rendement.*

*- gezinnen met kinderen of kindervriend vinden nog steeds te weinig de weg naar de stad, vooral dan omwille van de hoge kostprijs van de beschikbare woningen en het steeds schaarser wordende aanbod van kwaliteitsvolle ééngezinswoningen geschikt voor kinderen.*

*Het Hasseltse huisvestingsbeleid moet er dan ook op gericht zijn om deze bevolkingscategorie terug de kans te geven om te wonen binnen het stedelijk gebied. Dit kan door het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor gezinnen met kinderen, hier verder benoemd als 'gezinswoning', maximaal te behouden en zo mogelijk nog uit te breiden.*

*Om al op korte termijn corrigerend te kunnen optreden wordt deze stedenbouwkundige verordening opgemaakt.*

*Zij voert met het oog op het maximaal behoud van de 'gezinswoning' algemene regels m.b.t. het opdelen in meerdere wooneenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van deze woningen.*

*Naargelang de behoefte kunnen deze algemene regels op langere termijn worden verfijnd of aangepast per deelgebied van de stad via een of meerdere RUP's.”*

*De verwerende partij verschaft geen formeel motief dat aantoont waarom het aangevraagde, met inbegrip van de doorgevoerde wijzigingen (zie derde middel), bijdraagt tot de goede ruimtelijke ordening.*

*Ook al zou de aanvraag niet rechtstreeks onder de verordening 'gezinswoningen' ressorteren, houdt dit niet in dat afbreuk mag worden gedaan aan de principes van de goede ruimtelijke ordening die inherent vervat zitten in die verordening.*

*Op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel was de verwerende partij dan ook gehouden een motivering te verschaffen waarom in het licht van de goede ruimtelijke ordening het verantwoord is het beleid te doorkruisen zoals veruitwendigd in de memorie van toelichting bij de verordening 'gezinswoningen’.*

*Thans kunnen daar vragen bij worden gesteld, zoals de verzoekende partij ook heeft gedaan. De verzoekende partij heeft reeds toegelicht dat de beleidsinstrumenten van de stad Hasselt beogen de inrichting van kwaliteitsvolle ééngezinswoningen te bevorderen.*

*De goedgekeurde aanvraag strijdt met dit principe. De goedgekeurde wijzigingen aan de plannen op het gelijkvloers hebben immers tot gevolg dat het appartement op het gelijkvloers hoe dan ook niet geschikt is om te kunnen dienen als een gezinswoning.*

*De wijze van de indeling van de twee woonegelegenheden, waar enkel de woonegelegenheid op de verdieping geschikt is als gezinswoning, beantwoordt dan ook geheel aan de situatie die de stad Hasselt aankaart in de toelichting bij de verordening gezinswoningen als een onwenselijke situatie die leidt tot overlast en privacyhinder.*

*Bovendien kan worden gewezen op artikel 03.01 van de Verordening Woonkwaliteit die de doelstelling van de na te streven ruimtelijke ordening formuleert:*

*“- In dit artikel worden de voorwaarden vastgelegd waaraan moet voldaan worden bij de nieuwbouw van twee- of meergezinswoningen alsook bij de verbouwing van bestaande constructies tot twee- of meergezinswoningen.*

*De voorschriften en normen in dit artikel hebben tot doel een minimale woonkwaliteit te garanderen voor elk woontype en de mogelijke combinatie ervan.*

*Op deze manier wordt ook een halt toegeroepen aan mogelijke ‘huisjesmelkerij’ door deze minimeisen strikt vast te leggen.*

*Een project dat volledig beantwoordt aan de geformuleerde voorschriften is daarom niet altijd ‘automatisch’ vergunbaar en moet zeker op grond van de goede ruimtelijke ordening nog beoordeeld.*

*Omwille van diezelfde kwaliteitsdoelstellingen kunnen projecten dan ook steeds door de vergunningverlenende overheid geweigerd worden omwille van een totaal gebrek aan kwaliteit of omwille van een nefaste invloed op de omgeving.*

*- **Hoofddoel is het behouden of opwaarderen van de tuingebonden woonegelegenheid, vooral met het oog op de huisvesting van gezinnen met kinderen:***

*orde van grootte: minimum 100m<sup>2</sup> per wooneenheid*

*optimaliseren van tuin: minimaal 25m<sup>2</sup> met een functionele relatie tussen de tuin en de woning (via ‘actieve’ woonvertrekken).*

***Daartoe is het belangrijk dat op het gelijkvloers dergelijke ‘gezinswoningen’ worden voorzien.”***

*De aangepaste plannen, houdende de inrichting van een appartement op het gelijkvloers met één enkele slaapkamer (zie voor de toelichting hiervan het derde middel), maken het onmogelijk dat het gelijkvloers als ‘gezinswoning’ kan fungeren. Een gezinswoning kenmerkt zich er immers in dat zij geschikt is voor bewoning door gezinnen met kinderen. Een appartement met één slaapkamer is daartoe ongeschikt.*

*Hiermee staat dan ook vast dat de afgeleverde vergunning strijdt met artikel 03.01 van de Verordening Woonkwaliteit dat net zoals de verordening ‘gezinswoningen’ het belang onderschrijft van het behouden of opwaarderen van de tuingebonden woonegelegenheden met het oog op de huisvesting van gezinnen met kinderen.*

*De verwerende partij verschaft geen enkel redelijke verantwoording waarom voorbij moet worden gegaan aan deze doelstelling in het licht van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Het feit dat er meer twee- of meergezinswoningen aanwezig zijn in de buurt van de aanvraag biedt geen verantwoording waarom voor het aangevraagde moet worden afgeweken van de duidelijke beleidsdoelstellingen van de stad Hasselt en inzonderheid van artikel 03.01 in fine van de Verordening Woonkwaliteit.*

*In casu hebben de aangepaste plannen zelfs als gevolg dat de minimale eis om het gelijkvloers in te richten als gezinswoning verlaten wordt. Dit betreft thans een voorschrift dat uiting geeft aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.*

*De verwerende partij is daarmee in gebreke gebleven de aanvraag met inbegrip van de gewijzigde plannen met de nodige zorgvuldigheid te toetsen op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

## 2.2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Ons college kan dit middel grotendeels summier weerleggen door te verwijzen naar de motivering die hierover werd uiteengezet in het bestreden besluit zelf en die luidt als volgt: “(...)”. Deze motivering spreekt voor zich en is wettig en afdoende.*

*Het blijkt onomstotelijk uit de bepalingen van de verordening “gezinswoningen” (meer bepaald de stedenbouwkundige verordening tot regeling van het opdelen en het wijzigen van de functie van woningen, met het oog op het behoud van de ‘gezinswoning’) zelf dat de bepalingen van deze verordening van toepassing zijn op “bestaande gezinswoningen”.*

*In artikel 02 wordt de doelstelling van de verordening aangegeven om het “huidige bestaande aanbod” aan grote woningen die bijzonder geschikt zijn voor bewoning door gezinnen met kinderen” maximaal te behouden. De basisvoorschriften van de verordening zoals vervat in de verschillende onderdelen van artikel 04 zijn uitdrukkelijk van toepassing op “bestaande gezinswoningen”.*

*In de memorie van toelichting bij de verordening wordt het basisvoorschrift van artikel 04.01 toegelicht als volgt:*

*“Punt 04.01*

*In dit artikel wordt het principieel verboden om bestaande ééngezinswoningen die geschikt zijn als ‘gezinswoning’ op te delen of er bijkomende woongelegenheden of bestemmingen aan toe te voegen.*

*Hierbij maakt het niet uit of het opdelen al dan niet gepaard gaat met het uitvoeren van vergunningsplichtige werken.*

*Deze verordening geldt dus niet voor panden die wettelijk vergund zijn als meergezinswoning, studentenhuizen enz., of die geen woonfunctie hebben (zoals kantoren, winkels, gemeenschapsvoorzieningen, bedrijfsgebouwen...), en evenmin voor onbebouwde percelen.*

*Waar deze verordening niet van toepassing is worden de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning uiteraard gewoon beoordeeld op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.”*

*Ons college heeft dan ook terecht geoordeeld dat, aangezien het perceel waarop de aanvraag slaat een onbebouwd perceel is, de verordening tot behoud van de gezinswoningen niet toepasselijk is.*

*De omstandigheid dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt, huidige verzoekende partij, eerder, nl. met besluit van 5 december 2011 een verkavelingsvergunning heeft verleend voor het afsplitsen van het huidige perceel nr. 144z4 van het links gelegen bebouwde perceel nr. 144y4 met het oog op de creatie van één bijkomende gezinswoning in gesloten bouwvorm, doet geen afbreuk aan het voorgaande, aangezien er formeel werd verzaakt aan deze verkavelingsvergunning op 7 mei 2015.*

*Aangezien de verordening “gezinswoningen” niet toepasselijk is, kan ook de doelstelling of de “ratio legis” van de verordening” niet zijn geschonden. Het gaat evenmin op, zoals de verzoekende partij doet, om de principes van een niet-toepasselijke verordening (m.n. de doelstelling om kwaliteitsvolle ééngezinswoningen te bevorderen) verplicht te laten doorwerken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Ons college oordeelde trouwens uitdrukkelijk dat een meergezinswoning bestaande uit twee appartementen functioneel inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.*

*De betreffende overwegingen luiden als volgt: ‘(...)’.*

*Dit appreciatieoordeel is geenszins onredelijk, laat staan kennelijk onredelijk.*

*Ten slotte is de bewering dat artikel 03.01 van de verordening “woonkwaliteit” zou zijn geschonden, doordat het appartement op het gelijkvloers geen “gezinswoning” zou zijn, ongegrond.*

*Ons college merkt allereerst al op dat de bewuste doelstellingsbepaling in de rechter kolom van de verordening “woonkwaliteit” is opgenomen en dat dit slechts een “toelichting” betreft, terwijl de bindende stedenbouwkundige voorschriften enkel in het verordenend deel zijn opgenomen (de linker kolom). Aangezien het geen bindend voorschrift betreft, is het middel op dit punt aldus onontvankelijk. Ons college heeft in zijn besluit van 11 augustus 2011 tot goedkeuring van het besluit van 26 april 2011 van de gemeenteraad van Hasselt houdende de definitieve vaststelling van de stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit trouwens uitdrukkelijk in artikel 1 gestipuleerd dat de goedkeuring enkel betrekking heeft op het verordenend deel van de tekst.*

*Hoe dan ook is het ook niet aannemelijk gemaakt dat de niet-verordenende doelstellingsbepaling zelfs zou zijn geschonden door de huidige bestreden beslissing. De aanvraag beoogt wel degelijk een “tuingebonden woongelegenheid” en de beoogde meergezinswoning laat ook een gebruik ervan als gezinswoning toe.*

*Het middel is ongegrond.*

*...*

## **2.3.**

De verzoekende partij reageert met haar wederantwoordnota als volgt:

*“ ...*

*Andermaal laat de verwerende partij na ten gronde te antwoorden op de aangevoerde schendingen. Zij stelt daarentegen dat de ingeroepen bepalingen niet van toepassing zijn of niet bindende voorschriften omvatten.*

*Hiermee verschaft de verwerende partij geen tegenargument op de uiteenzetting van de verzoekende partij zoals hierboven weergegeven.*

*De verzoekende partij beweert niet dat de verordening gezinswoning van toepassing is op de aanvraag in casu, wel dat niet zomaar voorbij kan worden gegaan aan de doelstellingen uitgedrukt in deze akte.*

*Hetzelfde geldt voor artikel 03.01 in fine van de Verordening Woonkwaliteit. Dit betreft inderdaad een toelichtend voorschrift maar het is precies daaruit dat de vormgeving van de goede ruimtelijke ordening die de lokale overheid voorop staat blijkt.*

*Hetgeen de verzoekende partij aankaart, is dat het een zorgvuldig handelende vergunningverlenende overheid betaamt om in de motieven van een vergunningsbeslissing te overwegen waarom het aangevraagde bijdraagt tot de goede ruimtelijke ordening.*

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening komt het de verwerende partij toe minstens uit te leggen waarom zij aanvaardt dat het beleid van de verzoekende partij doorkruist wordt, zoals dit veruitwendigd werd in de memorie van toelichting bij de verordening gezinswoningen en in de Verordening Woonkwaliteit en ook werd aangestipt in de weigeringsbeslissing.*

*De doelstellingen van deze twee verordeningen van de verzoekende partij worden immers aan de kant geschoven door de bestreden beslissing. In de motieven van de bestreden beslissing vindt de verzoekende partij hier geen verantwoording voor.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

De verzoekende partij betwist met dit middel de vergunning die, gegeven de doelstellingen van de gemeentelijke verordeningen 'Gezinswoningen' en 'Woonkwaliteit', de goede ruimtelijke ordening niet dient. Het (op basis van de planaanpassingen) goedgekeurde gelijkvloers appartement is door de aanwezigheid van nog slechts 1 slaapkamer immers niet meer geschikt als 'gezinswoning' voor de huisvesting van gezinnen met kinderen.

##### *2.1.*

Artikel 02 Doel van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Gezinswoningen' luidt: *"Het huidige bestaande aanbod aan grote woningen die bijzonder geschikt zijn voor bewoning door gezinnen op het grondgebied van Hasselt maximaal behouden zodat deze bevolkingscategorie extra mogelijkheden krijgen om zich in Hasselt te vestigen."* Volgens de toelichting bij artikel 03.01 van de verordening 'Woonkwaliteit' bestaat het hoofddoel van deze verordening in *'het behouden of opwaarderen van de tuingebonden woongelegenheid, vooral met het oog op de huisvesting van gezinnen met kinderen (...)' en 'is het belangrijk dat op het gelijkvloers dergelijke 'gezinswoningen' worden voorzien'.*

Het maximaal behoud van het huidige bestaande aanbod aan grote woningen staat in de verordening 'Gezinswoningen' dus centraal. Officieel heet zij trouwens *'de stedenbouwkundige verordening tot regeling van het opdelen en het wijzigen van de functie van woningen, met het oog op het behoud van de 'gezinswoning'.* Vandaar dat de bestreden beslissing haar niet van toepassing acht op het aangevraagde dat een onbebouwd perceel betreft en waarvan de verzoekende partij ook niet het tegendeel beweert waar zij stelt dat *'ook al zou de aanvraag niet*

*rechtstreeks onder de verordening 'gezinswoningen' ressorteren, dit niet in(houdt) dat afbreuk mag gedaan worden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening die inherent vervat zitten in die verordening'. Grote(re) woningen komen als doelstelling ook duidelijk voor in de verordening 'Woonkwaliteit' die, ingevolge artikel 3 ervan, ook van toepassing is op nieuwbouw.*

## 2.2.

Artikel 01.01 van de verordening 'Gezinswoningen' definieert de 'gezinswoning' als een *'eengezinswoning die door haar ruimere oppervlakte (mogelijkheid op meerdere slaapkamers), haar (potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte en de directe (of op zijn minst eenvoudig realiseerbare) functionele relatie tussen beide, bijzonder geschikt is voor bewoning door gezinnen met kinderen'*. Artikel 03.03.01 van de voorschriften van de verordening 'Woonkwaliteit' verwijst voor de 'woongelegenheden' naar de in artikel 02 omschreven kwaliteitsvoorschriften met, voor de 'gezinswoningen', een verwijzing als volgt naar de verordening 'gezinswoningen': *'Zie verordening 'Gezinswoningen'*.

## 3.

Gegeven voorgaande bepalingen en het duidelijk verband tussen beide verordeningen die grote(re) woningen voor gezinnen met kinderen vooropstellen, kan de vaststelling dat het aangevraagde een onbebouwd perceel is, niet betekenen dat zonder meer kan voorbij gegaan worden aan die doelstelling.

Aangezien een stedenbouwkundige verordening (in dit geval van de gemeente) voor een welbepaalde materie aangaande de ruimtelijke ordening specifieke regels oplegt die voor haar grondgebied de algemeen geldende regels van de VCRO aanvullen, is het aan de verwerende partij om een vergunningsbeslissing, die afwijkt van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen als de in eerste aanleg vergunningverlenende overheid, precies en concreet te motiveren.

Zij moet in de bestreden beslissing afdoende aantonen waarom het aangevraagde (in dit geval in het licht van de doelstellingen en principes van de gemeentelijke verordeningen 'Gezinswoningen' en 'Woonkwaliteit') volgens haar toch de goede ruimtelijke ordening dient. De Raad stelt met de verzoekende partij vast dat de motivering van de bestreden beslissing op dit vlak niet afdoende is.

De bestreden beslissing acht het aangevraagde, zoals op plan gewijzigd in graad van administratief beroep, verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omdat (1) de bestemming meergezinswoning functioneel inpasbaar is in de in de bestreden beslissing gegeven beschrijving van de directe omgeving waarin meerdere meergezinswoningen voorkomen en (2) met de wijzigingen voldaan is aan de minimale kwaliteitsnormen (van artikel 03.03.02 'Parking auto's', artikel 02.03 a) Maatvoering en artikel 02.04 Daglicht) voor woongelegenheden zoals vastgelegd in de verordening 'Woonkwaliteit'.

De bestreden beslissing gaat echter volledig voorbij aan het gegeven dat de wijzigingen ook impliceren dat het gelijkvloers appartement, dat aanvankelijk twee slaapkamers had, nog slechts over een slaapkamer beschikt. In het licht van de gemeentelijke doelstelling om te zorgen voor grote(re) woningen voor gezinnen met kinderen, zeker voor wat betreft de tuingebonden woongelegenheid op het gelijkvloers, lijkt dit moeilijk te verantwoorden. Minstens blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing het tegendeel niet.

Het tweede middel is gegrond.

## B. Derde middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

*De gelaakte wijziging van de bouwplannen bestaat onder meer uit een wijziging van het bouwvolume op het gelijkvloers, een integrale wijziging van de indeling van de ruimtes op het gelijkvloers en het herleiden van een woongelegenheid met twee slaapkamers naar een woongelegenheid met één slaapkamer op het gelijkvloers.*

#### 4.3.2.3.A. De wijziging van de bouwplannen

*Het middel is gegrond, zoals blijkt uit een toetsing van de wijzigingen aan artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO.*

*Artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO bepaalt:*

*“Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk 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.”*

*In casu moet onderzocht worden of de aangebrachte planwijzigingen verenigbaar zijn met voormelde bepaling.*

*Vooreerst zal de verzoekende partij de wijzigingen aan de plannen belichten.*

*In vergelijking met de plannen die het voorwerp vormden van de stedenbouwkundige aanvraag die werd behandeld door de verzoekende partij werden onder meer volgende aanpassingen gedaan:*

- Slaapkamer 1 op het gelijkvloers wordt uit de aanvraag geschrapt;*
- De onderdoorrit wordt geschrapt;*
- Het bouwvolume van het gelijkvloers wordt aan de voorzijde gereduceerd met het oog op het voorzien van twee parkeerplaatsen op het eigen perceel;*
- Het bouwvolume van het gelijkvloers wordt verbreed door het schrappen van de onderdoorrit;*
- Een gemeenschappelijke berging wordt gevoegd op het gelijkvloers;*
- De integrale indeling van het gelijkvloers wordt gewijzigd;*
- De integrale indeling van het eerste verdieping wordt gewijzigd;*



- De locatie van de trappenhal wordt gewijzigd;
- Er worden ramen verwijderd aan de linkerkant van het gelijkvloers;
- Er wordt een raam toegevoegd aan de achterkant van het gelijkvloers;

De voornaamste wijzigingen hebben betrekking op het gelijkvloers. Dit blijkt uit een vergelijking van hetgeen de verwerende partij vergund heeft en de oorspronkelijk ingediende plannen.

Het plan bij de aanvraag (stuk 8) ziet er als volgt uit:

[plan]

Dit plan wordt in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld: (...).

Op grond van de hierboven weergegeven motieven is zonder meer duidelijk dat de aanvraag moet worden geweigerd op grond van het oorspronkelijk ingediende plan.

Dit betreft ook het plan dat in beginsel ter beoordeling stond in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit plan werd, zoals gesteld, grondig gewijzigd. Dit blijkt uit onderstaand knipsel uit het plan:

[plan]

Over dit gewijzigd plan oordeelt de verwerende partij als volgt: (...).

#### 4.3.2.3.B. De toetsing aan artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO

Gelet op wat hierboven werd uiteengezet, is het duidelijk dat de bouwplannen op ingrijpende wijze werden gewijzigd doorheen de aanvraag. Uw Raad zal willen vaststellen dat deze wijzigingen niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO.

De verzoekende partij heeft hierboven al toegelicht dat de wetgever bij decreet van 4 april 2014 in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO heeft ingeschreven op grond waarvan aanpassingen der plannen vergunbaar zijn. De wetgever heeft 3 voorwaarden ingeschreven:

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.

Deze voorwaarden zijn apparent niet vervuld voor de grondige wijzigingen die in de plannen werd opgenomen.

De verzoekende partij overloopt de drie voorwaarden om aan te tonen dat deze niet vervuld zijn:

➔ De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van mens, milieu of ruimtelijke ordening

De bestreden beslissing bevat geen formeel motief dat aantoont waarom de wijzigingen bijdragen tot de goede ruimtelijke ordening. Thans kunnen daar vragen bij worden

gesteld. De verzoekende partij heeft reeds toegelicht dat de beleidsinstrumenten van de stad Hasselt beogen de inrichting van kwaliteitsvolle ééngezinswoningen te bevorderen.

De wijzigingen aan de plannen op het gelijkvloers hebben echter tot gevolg dat het appartement op het gelijkvloers hoe dan ook niet geschikt is om te kunnen dienen als een gezinswoning. De wijze van de indeling van de twee woongelegenheden beantwoordt dan ook geheel aan de situatie die de stad Hasselt aankaart in de toelichting bij de verordening gezinswoningen als een onwenselijke situatie die leidt tot overlast en privacyhinder. Op grond van de ingediende plannen is het immers maar mogelijk dat een gezin zich kan vestigen op de verdieping in plaats van op het gelijkvloers.

In dit verband wijst de verzoekende partij op artikel 03.01 van de Verordening Woonkwaliteit die de doelstelling formuleert:

*“- In dit artikel worden de voorwaarden vastgelegd waaraan moet voldaan worden bij de nieuwbouw van twee- of meergezinswoningen alsook bij de verbouwing van bestaande constructies tot twee- of meergezinswoningen.*

*De voorschriften en normen in dit artikel hebben tot doel een minimale woonkwaliteit te garanderen voor elk woontype en de mogelijke combinatie ervan.*

*Op deze manier wordt ook een halt toegeroepen aan mogelijke ‘huisjesmelkerij’ door deze minimumeisen strikt vast te leggen.*

*Een project dat volledig beantwoordt aan de geformuleerde voorschriften is daarom niet altijd ‘automatisch’ vergunbaar en moet zeker op grond van de goede ruimtelijke ordening nog beoordeeld.*

*Omwille van diezelfde kwaliteitsdoelstellingen kunnen projecten dan ook steeds door de vergunningverlenende overheid geweigerd worden omwille van een totaal gebrek aan kwaliteit of omwille van een nefaste invloed op de omgeving.*

***- Hoofddoel is het behouden of opwaarderen van de tuingebonden woongelegenheden, vooral met het oog op de huisvesting van gezinnen met kinderen:***

*orde van grootte: minimum 100m<sup>2</sup> per wooneenheid*

*optimaliseren van tuin: minimaal 25m<sup>2</sup> met een functionele relatie*

*tussen de tuin en de woning (via ‘actieve’ woonvertrekken).*

***Daartoe is het belangrijk dat op het gelijkvloers dergelijke ‘gezinswoningen’ worden voorzien.”***

De aangepaste plannen maken het onmogelijk dat het gelijkvloers als ‘gezinswoning’ kan fungeren. Een gezinswoning kenmerkt zich er immers in dat zij geschikt is voor bewoning door gezinnen met kinderen.

Doordat de plannen het appartement op het gelijkvloers reduceert met één slaapkamer is dit appartement ongeschikt als gezinswoning.

Hiermee staat vast dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad zoals veruitwendigd in de Verordening Woonkwaliteit. De meergezinswoning is ongeschikt voor bewoning door gezinnen met kinderen. Dit betekent dat een tuingebonden woongelegenheden met het oog op huisvesten van gezinnen met kinderen verloren gaat.

➔ De wijzigingen komen niet tegemoet aan de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

→ *De wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten van adviserende instanties*

*De verwerende partij wijdt geen formeel motief dat aantoont waarom de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten.*

*In ieder geval wordt niet tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de verzoekende partij over de onwenselijke bouwdiepte. Evenmin wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen over het bouwvolume. Dienaangaande kan worden opgemerkt dat het bouwvolume in de gewijzigde plannen enkel nog blijkt toe te nemen nu in de plannen de onderdoorrit wordt geschrapt ten voordele van een breder bouwvolume. Dit bredere bouwvolume wordt niet gecompenseerd door het bouwvolume in de diepte te reduceren.*

→ *De wijzigingen kunnen niet als bijkomstig worden beschouwd*

*De verwerende partij wijdt hieraan evenmin enige overweging.*

*Thans is duidelijk dat het wijzigen van het bouwvolume te beschouwen is als een essentiële wijziging. Hetzelfde geldt voor het weglaten van de onderdoorrit en de wijziging van de inplantingsplaats voor de parkeerplaatsen naar de voorzijde.*

→ *De wijzigingen schenden rechten van derden*

*De ingrijpende wijzigingen van de plannen hebben niet het voorwerp uitgemaakt van het advies van de brandweer. Het brandweeraadvies steunt immers op de plannen zoals deze werden gevoegd bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag.*

*De gewijzigde plannen veranderen nagenoeg de integrale indeling van het gebouw, zoals onder meer een gewijzigde plaatsing van de trappenhal.*

*Dit betekent dat op grond van de voorliggende aanvraag er geen enkele zekerheid bestaat over de brandveiligheid van het voorgestelde gebouw. De bijzondere voorwaarden in de vergunning verhelpen dit niet, nu deze voorwaarden afgestemd zijn op het oorspronkelijk ingediende plan en niet op het fors gewijzigde goedgekeurde plan.*

*Een dergelijke onzekerheid doet afbreuk aan de rechten van derden.*

*Op grond van artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO is er sprake van een niet toelaatbare aanpassing der plannen.*

#### 4.3.2.3.C Miskening bevoegdheid College van Burgemeester en Schepenen (...)

*In het eerste middelonderdeel heeft de verzoekende partij toegelicht dat de aanvrager op nogal ingrijpende wijze zijn aanvraag heeft gewijzigd in die mate dat de vraag rijst of de goedgekeurde aanvraag nog wel als dezelfde kan worden beschouwd in vergelijking tot diegene voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.*

*Zoals reeds aangevoerd betreft het de volgende aanpassingen: (...).*

*Het komt de verzoekende partij voor dat het hier in wezen gaat om een andere aanvraag dan voorgelegd aan de verzoekende partij. Dit doet afbreuk aan de bevoegdheid*

*waarover het College beschikt om minstens de aanvraag in eerste aanleg te kunnen beoordelen.*

*De devolutieve werking van het administratief beroep kan bezwaarlijk worden ingevuld op die wijze dat een gehele vergunningsaanvraag wordt onttrokken aan het College van Burgemeester en Schepenen zonder dat zij in werkelijkheid uitspraak heeft kunnen doen over de plannen bij de aanvraag. De plannen die werd voorgelegd op de zitting van de Deputatie hebben nog weinig gemeen met de plannen die werden voorgelegd voor het College.*

*Het onderzoek dat de verzoekende partij heeft gevoerd omtrent de goede ruimtelijke ordening heeft in wezen betrekking op een andere aanvraag. Dit maakt dat de verwerende partij niet de mogelijkheid heeft gehad de voorliggende goedgekeurde plannen te onderwerpen aan een onderzoek op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Thans bestaat daar noodzaak toe (zie tweede middel).*

*In casu kan men in plaats van essentiële wijzigingen eerder gewagen van een nieuwe aanvraag die werd ingediend bij de Deputatie. De planwijzigingen hebben dan ook weinig te maken met 'oplossinggericht' vergunnen zoals bedoeld bij het Decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“..."*

*Ons college wenst tegen te spreken dat de planwijzigingen zoals in het bestreden besluit vergund niet zouden voldoen aan de voorschriften vervat in artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.*

*Voor een overzicht van het procedureverloop verwijst ons college naar de feiten uiteenzetting hierboven sub 7-10 en naar de stukken van het dossier (o.a. stukken nrs. 11-13).*

*Voor een verduidelijking omtrent de in beroep doorgevoerde planwijzigingen wenst ons college te verwijzen naar de plannen zoals geweigerd door de verzoekende partij in eerste aanleg (zie stukken nrs. 5.5.1) en de in het nu bestreden besluit van ons college vergunde plannen (zie stukken nrs. 15.1).*

*Ons college oordeelde in redelijkheid hierover als volgt in het besluit: “(...)”.*

*In deze motivering wordt verwezen naar de andere overwegingen van ons college om aan te tonen dat aan de decretale voorwaarden voor een planwijziging was voldaan, nl.:*

- *naar de overweging waarin de planwijzigingen worden omschreven, waaruit blijkt dat ons college de mening toegedaan was dat de wijzigingen “beperkt” waren in de zin van artikel 4.3.1, §1, 2de lid VCRO en eveneens geen afbreuk deden aan de goede ruimtelijke ordening; ons college kan ter aanvulling van deze afdoende motivering erop wijzen dat de wijzigingen geenszins betrekking hadden op de bouwhoogte, de bouwdiepte en het gabariet van het aangevraagde, doch veeleer sloegen op wijzigingen in de interne indeling van het gebouw (ten gevolge van het voorzien van twee parkeerplaatsen in de achteraan dichtgemaakte (en aldus geschrapte)*

*“onderdoorrit” enerzijds en in het linkerdeel van het aldus aangepaste bouwvolume vooraan anderzijds)*

- *naar de overweging dat een aantal ongunstige opmerkingen van de verzoekende partij in eerste aanleg ongegrond waren en dat aan een aantal andere opmerkingen zoals geuit door de PSA in zijn verslag werd tegemoetgekomen*
- *naar de overweging dat de gewijzigde plannen voor akkoord werden ondertekend door de aanpalende eigenaars, waaruit blijkt dat de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.*

*Er ligt om deze reden dan ook geen schending voor van de bevoegdheid van de verzoekende partij om in eerste aanleg te oordelen over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.*

*De plannen die werden vergund met het nu bestreden besluit werden beperkt aangepast zoals toegelaten in artikel 4.3.1, §1 VCRO.*

*Het middel is ongegrond.*

*...*

3.

De verzoekende partij reageert met haar wederantwoordnota nog als volgt:

*“ ...*

*De verzoekende partij moet vaststellen dat waar de verwerende partij verwijst naar motieven die voorhanden zouden zijn in de bestreden beslissing, de verzoekende partij deze amper kan terug vinden.*

*De bestreden beslissing getuigt op het vlak van de planwijzigingen van aannames en slagzinnen, zonder dat er ergens een draagkrachtig motief wordt aangevoerd omtrent het beperkt karakter van de planwijzigingen.*

*Het voldoen aan de drie voorwaarden van artikel 4.3.1 VCRO blijkt niet uit de bestreden beslissing.*

*Wat de eerste voorwaarde betreft, is de meergezinswoning ongeschikt voor bewoning door gezinnen met kinderen. Dit betekent dat een tuingebonden woongelegenheden met het oog op huisvesten van gezinnen met kinderen verloren gaat. Dit kan niet geacht worden in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Meer zelfs, het vergunde doet hier afbreuk aan.*

*Met betrekking tot de tweede voorwaarde werd er geen openbaar onderzoek georganiseerd, waardoor de planwijzigingen vanzelfsprekend niet tegemoet kunnen komen aan opmerkingen uit het openbaar onderzoek. Dat de wijzigingen tegemoet zouden komen aan opmerkingen van de PSA doet niet ter zake aangezien de wettekst duidelijk spreekt over opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend.*

*En aangaande de derde voorwaarde ten slotte doet de onzekerheid over de brandveiligheid van het voorgestelde gebouw wel degelijk afbreuk aan de rechten van derden. Dat de omwonenden de plannen mee ondertekenden, verandert hier niets aan.*

*De verwerende partij weerlegt deze kritieken op geen enkele manier in haar antwoordnota. Zij verwijst enkel naar motieven die er niet zijn.*

*Het middel is gegrond.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij betwist met dit middel dat voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO om op basis van aangepaste plannen de vergunning te verlenen. Volgens de verzoekende partij zijn de goedgekeurde planwijzigingen – vooral voor wat het gelijkvloers betreft – dermate ingrijpend dat het uiteindelijk om een andere aanvraag gaat dan deze die haar in eerste aanleg is voorgelegd geweest, zodat ook haar beslissingsbevoegdheid is miskend.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden als het aangevraagde onverenigbaar is ofwel met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, ofwel met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014 en in werking getreden op 25 april 2014, laat het vergunningverlenend bestuursorgaan onder bepaalde voorwaarden toch toe de vergunning af te leveren ondanks een conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO vastgestelde onverenigbaarheid. Het artikel omschrijft deze voorwaarden als volgt:

“ ...

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

*Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk 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.*

...”

Uit deze bepaling volgt dat de verwerende partij een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St. VI.Parl, 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk 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;
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

- 1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';
- 3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.

...

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO verduidelijkt met andere woorden de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen. Een aanpassing van de stedenbouwkundige plannen strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (Parl.St. VI.Parl 2008-09, 2011/1, 116). De finaliteit van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als “kleine planwijzigingen”.

3.

De Raad stelt vast dat de stedenbouwkundige plannen vooral als volgt worden aangepast in graad van administratief beroep: (1) twee parkeerplaatsen zijn binnen het bouwvolume voorzien; (2) het gelijkvloerse appartement is uitgebreid door de onderdoorrit dicht te bouwen; (3) een slaapkamer van appartement een op het gelijkvloers is geschrapt en het (voldoende groot bevonden) venster van de resterende slaapkamer geeft nu uit op een volwaardige buitenruimte (tuin) en (4) er is een gemeenschappelijke afvalberging met een oppervlakte van meer dan 1m<sup>2</sup> per wooneenheid, bereikbaar via de gemeenschappelijke inkomhal.

Deze wijzigingen brengen een totaal andere indeling van het gelijkvloers mee. Volgens de bestreden beslissing brengen de wijzigingen het aangevraagde in overeenstemming met de minimale kwaliteitsnormen die bepaald zijn in de verordening ‘Woonkwaliteit’.

4.

De verwerende partij, die een stedenbouwkundige vergunning verleent onder voorwaarde, oordeelt in de bestreden beslissing als volgt dat de wijzigingen een beperkte aanpassing van de plannen zijn en dat wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1 VCRO:

“...

*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;*

...”

Deze motivering is naar het oordeel van de Raad ruimschoots onvoldoende. Er blijkt immers geenszins uit dat de verwerende partij heeft onderzocht op welke manier zij besluit dat de door haar toegestane planaanpassingen beschouwd kunnen worden als een “beperkte aanpassing



*van de ter beoordeling voorgelegde plannen*”. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO dienen de planaanpassingen immers vooreerst steeds beperkt te zijn. De verwerende partij verwijst naar de drie voorwaarden uit artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, en gaat er daarna zonder meer vanuit dat de planaanpassingen een beperkt karakter hebben en dat aan de drie gestelde voorwaarden uit het derde lid wordt voldaan. De verwerende partij onderzoekt het al dan niet beperkt karakter van de planaanpassingen niet.

Het volstaat niet om een loutere opsomming van de planaanpassingen te geven om daarna te besluiten dat aan artikel 4.3.1, §1 VCRO voldaan is. Deze motivering kan bezwaarlijk als afdoende en zorgvuldig worden beschouwd, vooral niet nu er door de aanpassingen van de plannen parkeerplaatsen zijn gekomen in het gebouw. Dit kunnen parkeren (in het gebouw) is een totaal nieuw gegeven op de bouwplannen, in functie waarvan ook de indeling van vooral het gelijkvloers is aangepast moeten worden. Het kan dan ook niet in alle redelijkheid beschouwd worden als een *“beperkte aanpassing”* van de plannen.

Deze vaststelling klemmt des te meer nu de planaanpassingen – die doorgevoerd zijn na het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die vond dat in het bouwvolume moet kunnen geparkeerd worden, en na de hoorzitting – het aangevraagde in overeenstemming met de minimale kwaliteitsnormen, zoals bepaald in de verordening ‘Woonkwaliteit’, brengen en de verzoekende partij, in eerste aanleg, de vergunning onder meer weigerde bij gebrek aan het parkeren op een kwaliteitsvolle manier, in een omgeving van rijwoningen waar er al parkeerproblemen in de straat zijn. Het kunnen parkeren in het gebouw is dus een planaanpassing die ook op de omgeving een grote invloed heeft, los van de vaststelling dat het om een positieve invloed gaat.

De verwerende partij doet hierover in de bestreden beslissing geen overwegingen gelden en gaat er door de stelling *‘dat aan artikel 4.3.1 §1 wordt voldaan’* zonder meer vanuit dat de plannen op een beperkte wijze zijn aangepast. In weerwil van wat de verwerende partij met haar antwoordnota voorhoudt, betekent het niet raken aan de bouwhoogte, de bouwdiepte en het gabariet van het aangevraagde ook niet per definitie dat de planaanpassingen beperkt zijn. En ook de vaststelling dat de aanpalende eigenaars de aangepaste plannen voor akkoord ondertekenden, impliceert dit niet.

Het derde middel is gegrond.

### **C. De overige middelen**

Het eerste en het vierde middel worden niet onderzocht omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2016, waarbij aan de aanvrager, overeenkomstig aangepaste plannen, een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarde voor het bouwen van twee appartementen in gesloten bebouwing op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Paalsteenstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummer 144Z4.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER