

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1037  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0752/A

Verzoekende partij	de nv <b>VBK REAL ESTATE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 79
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Raf QUANTEN</b> 2. de bvba <b>RAF QUANTEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Andy BEELEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3740 Bilzen, Grensstraat 4

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 16 juni 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 4 februari 2016 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van bestaande gebouwen en het bouwen van 10 appartementen met een ondergrondse parkeergarage op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Stadsomvaart 82/84, met als kadastrale omschrijving Hasselt, afdeling 8, sectie D, nummers 172P2 en 173W2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 9 november 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 29 november 2016 toe in de debatten.

2.  
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkommende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Annelies MAES *loco* advocaat Johan VANMUYSEN voert het woord voor verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Andy BEELEN voert het woord voor tussenkomende partijen.

4.

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

### III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 30 oktober 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van bestaande gebouwen en het bouwen van 10 appartementen met ondergrondse parkeergarage”*.

2.

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

De percelen liggen ook binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk”*, zoals goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 20 juni 2014.

De percelen liggen tevens binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 15 *sexto*, ‘Casterwijk’ goedgekeurd op 22 juni 1994 (hierna: het BPA), in een zone voor aaneengesloten bebouwing en een zone voor koeren en hovingen.

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

4.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 december 2015 tot en met 21 januari 2016, dienen onder meer tussenkomende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 februari 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Overeenstemming met dit plan

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

Afwijkingsbepalingen

Artikel 4.7. Dakvorm

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

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

...

#### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

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

*Aangezien dat er een afwijking op de voorschriften van het BPA werd aangevraagd i.v.m. het laten doorlopen van de lift t.e.m. de 4de verdieping, dat conform die voorschriften de 4de verdieping enkel via een trap bereikbaar mag zijn, dat er echter wel gewoond mag worden, dat het enkel voorzien van een trap niet meer voldoet aan de hedendaagse wooneisen, is de gevraagde afwijking aanvaardbaar.*

*Aangezien dat het volledige perceel onderkelderd wordt, dat er in de ondergrondse bouwlaag een parkeerkelder wordt voorzien met 9 parkeerplaatsen waarvan 1 voor mindervaliden, dat er op het gelijkvloers een inpandige garage wordt voorzien in het verlengde van de autolift, dat men daardoor voldoet aan de parkeernorm, dat er voldoende opstelruimte wordt voorzien voor de autolift op het eigen perceel, dat er in de parkeerkelder eveneens een gemeenschappelijke fietsenstalling met een capaciteit voor 20 fietsen wordt voorzien, dat dit voldoet aan de minimale eis van 2 fietsen per appartement, dat er eveneens een gemeenschappelijke afvalberging en privébergingen worden voorzien, dat de bomen in de achtertuin gekapt worden als gevolg van het volledig onderkelderen van het perceel, dat de bomen weinig waardevol zijn en slechts een aantal coniferen en 1 berkenboom betreft, dat de parkeerkelder voorzien wordt van voldoende gronddekking (1m) zodat in de tuinzone een kwalitatieve en levensvatbare groenaanleg kan voorzien worden, is het gevraagde aanvaardbaar. In de voorwaarden zal opgenomen worden dat er in het eerste plantseizoen volgend op de beëindiging van de werken er een kwalitatieve groenaanleg dient voorzien te worden.*

*Aangezien dat er een afwijking werd aangevraagd inzake de infiltratie, dat het ontwerp voorziet in het onderkelderen van het volledige perceel, dat het volledig onderkelderen van het perceel noodzakelijk is om aan de parkeernorm te kunnen voldoen, dat een ondergrondse parking verplicht is vanaf meer dan 2 woongelegenheden, dat het pand gelegen is in een stedelijke context waar verdichting aanvaardbaar is, dat er groendaken voorzien worden en een buffervolume van 6000m<sup>3</sup>, dat daardoor de riolering minder belast wordt bij hevige regenval, is het gevraagde in aanvaardbaar.*

*Het inrichten van dakterrassen op de 5de verdieping is aanvaardbaar mits er aan beide zijden een niet-betreedbare zone wordt voorzien over een breedte van 1,9m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen conform de rode aanduiding op de plannen zodat er geen privacyhinder richting de aanpalende percelen kan ontstaan.*

...

*Aangezien dat er een 3 bezwaarschriften werden ingediend, dat slechts 2 bezwaren (deels) gegrond zijn, dat de plannen werden aangepast naar aanleiding van het bezwaar betreffende het vrijstaande bijgebouw in de zone voor koeren en hovingen, dat het vrijstaande bijgebouw boven de vluchtrap vervangen werd door een vloerluik op maaiveldniveau dat automatisch opent bij brand waardoor de 2' vluchtroute behouden blijft, dat het verplicht plaatsen van een thermische isolatie ter hoogte van de gemene muren tegen de zijdelingse perceelsgrenzen bij de inpandige terrassen conform de rode aanduiding op de plannen in de voorwaarden zal opgenomen worden, is het gevraagde aanvaardbaar.*

*De achtergevel is niet correct weergegeven, de aanbouw ter hoogte van inpandige garage die uitsteekt t.o.v. het hoofdvolume is nl. niet zichtbaar in de achtergevel. Dit werd in rood op de plannen aangeduid.*

Algemene conclusie

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

*...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 4 februari 2016 de stedenbouwkundige vergunning, op basis van de motivering dat zij zich “*niet aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar*”, dat zij citeert.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 15 maart 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 mei 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 mei 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 16 juni 2016 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

*“ ...*

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

*...*

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

*Overwegende dat de te slopen panden gelegen zijn binnen de contouren van het BPA ‘nr. 15 Casterwijk sexto’; dat het BPA goedgekeurd werd vóór de invoering en het van kracht worden van vermelde verordening;  
dat de panden volgens het BPA gelegen zijn binnen de ‘zone voor aaneengesloten bebouwing met minimum 3 woonlagen (art.4)’;  
dat het bestemmingsvoorschrift bepaalt: ‘één of meergezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel’;  
dat de opgesomde functies mogelijk zijn voor onbebouwde percelen en voor panden met een andere bestemming dan ééngezinswoning;  
dat voor de panden met een bestemming van ééngezinswoning de bepalingen van de verordening ‘behoud van gezinswoning’ van toepassing zijn aangezien er in de ‘zone voor aaneengesloten bebouwing met minimum 3 woonlagen*

(art.4) van het BPA geen specifieke voorschriften in verband met het behoud van gezinswoningen (opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen) opgenomen zijn;

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

dat de 2 woningen elk een bruikbare tuin hebben van meer dan 12 m<sup>2</sup>;

dat de oppervlakte van de binnenruimte niet gekend is gezien er bij de aanvraag geen opmetingsplan van de te slopen panden gevoegd is;

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

dat indien de bruto-vloeroppervlakte van het pand < 250m<sup>2</sup> dan is het verboden om de woning op te delen in meerdere woongelegenheden;

dat indien de bruto-vloeroppervlakte van het pand > 250 m<sup>2</sup> dan kan per 'gezinswoning' maximaal één woongelegheden bijkomend voorzien worden;

dat de verordening verder bepaalt dat een bestaande gezinswoning kan worden vervangen door een nieuwbouw (art. 04.03):

'Indien deze bestaande gezinswoning wordt verbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw dan zijn de bepalingen van art. 04.01 en art. 04.02 eveneens van toepassing op de woning na verbouwing, uitbreiding of vervanging en dit ongeacht de oppervlakte van de binnen- en buitenruimte na deze werken.';

dat voor een nieuwbouw de bepalingen van art. 04.01 en art. 04.02 van toepassing blijven;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen via een machtiging een verruiming van de basisvoorschriften van de verordening kan toelaten; dat dit college ook een machtiging kan verlenen in bepaalde gevallen zoals opgesomd onder artikel 05 van de verordening;

dat in voorliggende aanvraag een machtiging van het college van burgemeester en schepenen ontbreekt;

Overwegende dat overeenkomstig het bestemmingsplan van het BPA de aanvraag achtereenvolgens gelegen is in een 'zone voor aaneengesloten bebouwing'(artikel 4) en een 'zone voor koeren en hovingen'(artikel 12);

dat ter hoogte van de percelen nr. 172p2 en nr. 173w2 er geen zone voor bijgebouwen op het BPAplan is ingekleurd (licht roze); dat dit onder andere wel het geval is voor de (oostelijke) bebouwing aan de Gerlachestraat;

Overwegende dat het ontworpen bouwvolume in strijd is met de voorschriften van het BPA 'nr. 15 Casterwijk sexto (wijziging)';

– De bouwdiepte (art. 4 punt 5):

dat voor het kwestieuze terrein enkel de toelaatbare bouwdiepte van de hoofdbouw van toepassing is;

dat de totaal toelaatbare bouwdiepte bepaald is op min. 13 meter en maximum 16 meter tenzij op het bestemmingsplan een andere diepte aangegeven is;

dat op het bestemmingsplan geen specifieke afmeting voor wat betreft de diepte van de zone aangeduid is;

dat het voorliggend ontwerp de totaal toelaatbare bouwdiepte van max. 16 meter overschrijdt;

dat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers 19 meter bedraagt langs de linker perceelsgrens;

– Zone voor koeren en hovingen (art. 12 van BPA 15 bis en art. 12 van BPA 15 quinto):

dat de voorschriften de toelaatbare perceelsafsluitingen specificeren en dat er kelders uitgevoerd mogen worden achter de uiterste grens van de gebouwen;

dat het vrijstaande bijgebouw in de tuinzone niet conform de voorschriften is;

dat artikel 4 punt 2 d) 'Bebouwing' specifiek bepaalt: 'De bijgebouwen zijn steeds palend aan de hoofdbouw (=niet van toepassing op voorliggende aanvraag). Afzonderlijke bijgebouwen, tenzij hoger bedoelde garagecomplexen waarin mogelijk ook bergplaatsen, zijn niet toegestaan.';

*dat het plan aangepast werd na het openbaar onderzoek van de gemeentelijke vergunningsprocedure; dat het vrijstaande bijgebouw boven de vluchttrap vervangen werd door een vloerluis op maaiveldniveau;*

*Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften niet alle aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2 punt 1° VCRO, behandelen en regelen zoals o.a. de hinderaspecten (privacyhinder, verkeershinder,...);*

*dat de voorschriften van het BPA een maximaal toelaatbaar kader bepalen voor een ontwerp of concept;*

*dat de voorschriften minimum en maximum afmetingen hanteren; dat dit betekent dat er een marge is ingebouwd die nog moet beoordeeld worden in het kader van de bestaande ruimtelijke context;*

*dat er binnen het toelaatbare kader rekening dient gehouden te worden met mogelijke hinderaspecten t.a.v. de bestaande aanpalende bebouwing; dat de situering van o.a. toegangen, raamopeningen, leefruimten, terrassen, ... binnen het maximaal toelaatbaar bouwvolume niet specifiek bepaald zijn in de voorschriften; dat deze ontwerpkeuzes alsnog getoetst dienen te worden aan de relevante criteria van hogervermeld artikel 4.3.1;*

*dat in voorliggend ontwerp o.a. de terrassen van app. 5.1 voorzien worden tot tegen de zijdelingse perceelsgrens; dat dit aan de achtergevel een rechtstreekse inkijk creëert tot het terras van de rechterbuur;*

*dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op de plannen een niet betreedbare en groene zone van 1,90 meter aangeduid heeft (rood);*

*dat tevens de nieuwbouw zich zuid-westelijk situeert ten aanzien van het rechts aanpalend pand nr.86; dat bij het ontwerp geen bezonningstudie opgenomen is die aantoonde dat een bouwdiepte van 16 meter op de verdieping geen (essentiële) extra schaduwhinder veroorzaakt ten aanzien van de minimaal voorgeschreven bouwdiepte van 13 meter;*

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

Dit is de bestreden beslissing.

5.

In navolging van voormelde beslissing dient verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een nieuwe bouwaanvraag in voor het slopen van bestaande gebouwen en het bouwen van 10 appartementen met een ondergrondse parkeergarage op de bouwpercelen, waarbij enkele wijzigingen worden voorzien ten opzichte van voorliggende aanvraag.

Deze aanvraag wordt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt op 10 november 2016 verleend onder voorwaarden. Hiertegen wordt door onder meer tussenkomende partijen administratief beroep aangetekend bij verwerende partij, die de aanvraag op 22 maart 2017 weigert.

Verzoekende partij dient ook tegen voormelde weigeringsbeslissing een verzoek tot vernietiging in bij de Raad, gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0629.

#### **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 en regelmatigheid van het beroep**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

Tussenkomende partijen betwisten in hun laatste schriftelijke uiteenzetting het actueel belang van verzoekende partij:

*“ ...*

*De verzoekende partij ... heeft na de bestreden beslissing ... op dezelfde percelen een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend bij het CBS van de stad Hasselt ...*

*De verzoekende partij vermeldt dit evenwel niet in de wederantwoordnota die zij op 17.02.2017 aan Uw Raad bezorgde.*

*Nog minder verschaft de verzoekende partij Uw Raad in de wederantwoordnota ... informatie over de concrete inhoud van deze nieuwe aanvraag en over het verdere verloop van die aanvraagprocedure.*

*Die informatie is nochtans als vanzelfsprekend noodzakelijk om het (actueel) belang in hoofde van de verzoekende partij bij dit beroep ... te beoordelen.*

*\* Bij studie van de nieuwe aanvraag moet vooreerst worden vastgesteld dat VBK REAL ESTATE hierin o.a. de bouwdiepte heeft verminderd van 19m (1e aanvraag) naar 16m (2e aanvraag) ...*

*Hiermee heeft VBK REAL ESTATE zichzelf vrijwillig gericht en geschikt naar het oordeel/weigeringsmotief van de Deputatie in de thans voor Uw Raad bestreden beslissing d.d. 16.06.2016 dat een bouwdiepte van 19m op het gelijkvloers in strijd is met de voorschriften van het BPA.*

*Aldus beschikt de verzoekende partij niet over het vereiste belang bij het beroep tot nietigverklaring tegen deze beslissing d.d. 16.06.2016 die o.a. op die grondslag (bouwdiepte van 19m is niet vergunbaar) tot weigering van de initiële aanvraag besliste.*

*De vraag of die vrijwillig ingediende nieuwe aanvraag (met bouwdiepte 16m) naderhand vergund dan wel geweigerd werd is bij de beoordeling van het belang niet relevant.*

*In de mate VBK REAL ESTATE een nieuwe gewijzigde aanvraag ingediend zou hebben die een bouwdiepte van 19m behelsde/geen nieuwe aanvraag met een iets beperktere bouwdiepte zou hebben ingediend en nadien bovendien de vergunning hiervan ten volle verder benaastigd zou hebben (cf. infra), parallel met het beroep tot nietigverklaring voor Uw Raad tegen de beslissing d.d. 16.06.16, zouden de zaken anders geweest zijn, maar dat is dus niet het geval.*

*Bovendien oordeelde de Raad van State al meermaals dat wanneer de aanvrager dezelfde aanvraag terug voorlegt aan de bevoegde overheid, teneinde deze ervan te overtuigen haar visie te verlaten en de vergunning toch te verlenen, deze aanvrager niet meer beschikt over het vereiste belang bij het beroep tot nietigverklaring ...*

*I.c. is de situatie zelfs nog verregaander.*

*De verzoekende partij VBK REAL ESTATE heeft zich met de nieuwe aanvraag immers én geschikt naar het oordeel van de deputatie d.d. 16.06.2016 dat een bouwdiepte van 19m niet vergunbaar is én zij heeft met de nieuwe aanvraag gepoogd de deputatie ervan te overtuigen haar visie d.d. 16.06.2016 over de Verordening behoud gezinswoningen en art. 4.3.1 VCRO, te verlaten.*

*Het beroep tot nietigverklaring is niet ontvankelijk bij gebreke aan (actueel) belang.*

*\* Ondergeschikt,*

*Het CBS van de stad Hasselt heeft voor deze nieuwe aanvraag met de iets beperktere bouwdiepte op 10.11.2016 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend.*

*Tegen deze beslissing ... is door de tussenkomende partijen ... administratief beroep ingesteld*

*...*

*Op 22.03.2017 heeft de Deputatie de beroepen echter ontvankelijk en gegrond verklaard en de nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ... geweigerd ...*

*Deze weigering d.d. 22.03.2017 is evenals de eerdere weigering ... d.d. 16.06.2016 gesteund op de strijdigheid van de aanvraag met de Stedenbouwkundige Verordening betreffende het behoud van Gezinswoningen van de Stad Hasselt ... en op de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 VCRO).*

*Nieuw is bovendien dat de Deputatie deze beide strijdigheden in de beslissing d.d. 22.03.2017 nog uitvoeriger en mede middels nieuwe elementen heeft gemotiveerd dan in de beslissing d.d. 16.06.2016 het geval was.*

*...*

*De verzoekende partij beschikt dan ook niet over het vereiste (actueel) belang om de "oude" beslissing d.d. 16.06.2016 te zien en horen vernietigen.*

*..."*

## **2.**

Verzoekende partij betwist ter zitting vooreerst de ontvankelijkheid van de exceptie van tussenkomende partijen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting, gezien zij reeds op het ogenblik van hun schriftelijke uiteenzetting kennis hadden van de nieuwe aanvraag en de exceptie dan ook eerder konden aanvoeren, teneinde verzoekende partij toe te laten om hierop in het kader van haar recht van verdediging nog schriftelijk te repliceren. Bovendien stelt zij dat het indienen van een nieuwe aanvraag voor een beperkter bouwproject niet impliceert dat zij afstand doet van de aanvraag die tot de alhier bestreden beslissing heeft geleid, temeer er momenteel ook een procedure hangende is bij de Raad tegen de weigeringsbeslissing van verwerende partij met betrekking tot deze tweede vergunningsaanvraag.

Tussenkomende partijen benadrukken ter zitting dat er op het ogenblik waarop zij hun schriftelijke uiteenzetting indienden nog geen beslissing voorlag van verwerende partij inzake de nieuwe vergunningsaanvraag, zodat zij hun exceptie op dat ogenblik nog niet nuttig konden opwerpen. In de rand hiervan verwijten zij verzoekende partij te hebben nagelaten om de Raad eerder in kennis te stellen van de nieuwe vergunningsaanvraag.

### **Beoordeling door de Raad**

## **1.**



Tussenkomen de partijen betwisten in essentie het actueel belang van verzoekende partij, op basis van de vaststelling dat zij ondertussen met betrekking tot dezelfde bouwpercelen een nieuwe (gelijkaardige) bouwaanvraag indiende, waarbij zij (door de vermindering van de bouwdiepte van de nieuwbouw) deels tegemoetkwam aan de weigeringsmotieven van verwerende partij in de bestreden beslissing. Zij wijzen tevens op de vaststelling dat ook deze nieuwe aanvraag wederom door verwerende partij werd geweigerd op basis van de strijdigheid met de GSVBG.

2.

Het bestaan van het rechtens vereiste belang bij een beroep tot vernietiging raakt de openbare orde en dient desnoods ambtshalve door de Raad te worden onderzocht. Het kan aan tussenkomende partijen niet worden verweten dat zij de betreffende exceptie pas hebben opgeworpen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting, gezien de nieuwe aanvraag op het ogenblik waarop zij hun schriftelijke uiteenzetting moesten indienen nog niet (opnieuw) in graad van administratief beroep door verwerende partij was geweigerd, terwijl de grondslag van de exceptie pas vanaf dat ogenblik bestond.

3.

Het belang waarvan verzoekende partij voor de Raad blijk moet geven om een (ontvankelijk) beroep tot vernietiging te kunnen instellen moet niet alleen bestaan op het tijdstip van het indienen van haar beroep tot vernietiging, maar moet worden behouden tot aan de uitspraak omtrent dit beroep.

Verzoekende partij volhardt ter zitting in haar actueel belang bij huidige procedure, en verklaart geen afstand te doen van de betreffende vergunningsaanvraag, ongeacht de nieuwe aanvraag die naderhand werd ingediend voor een enigszins gewijzigd bouwproject op de bouwpercelen.

Bij gebreke aan een uitdrukkelijke wilsuiking tot verzaking aan de aanvraag, kan hiertoe enkel worden besloten als de omstandigheden van de zaak geen andere conclusie toelaten, gezien verzaking niet wordt vermoed. Het loutere feit dat verzoekende partij na de bestreden weigeringsbeslissing een nieuwe bouwaanvraag indient voor een gewijzigd bouwproject, waarbij deels wordt tegemoetgekomen aan de weigeringsmotieven van de bestreden beslissing, volstaat op zich niet om te besluiten dat zij definitief verzaakt aan haar initiële (geweigerde) bouwaanvraag. Dit geldt ongeacht de vaststelling dat deze nieuwe aanvraag door verwerende partij ondertussen eveneens werd geweigerd in graad van administratief beroep, en verzoekende partij hiertegen opnieuw een verzoek tot vernietiging indiende bij de Raad. Er zou *in casu* desgevallend slechts tot verzaking kunnen worden besloten indien deze nieuwe aanvraag was vergund en indien verzoekende partij daadwerkelijk uitvoering zou geven aan deze vergunning, hetgeen gelet op de nieuwe weigeringsbeslissing niet het geval is.

De exceptie van tussenkomende partijen wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van het BPA, van de GSVBG, van artikel 4.4.1, §1, lid 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening (hierna: VCRO), van artikel 4.7.23, §1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van

29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijk motivering van de bestuurshandelingen, en van het materieel motiveringsbeginsel.

Zij licht haar middel toe als volgt:

“ ...

*Verzoekende partij is ... van oordeel dat de deputatie ten onrechte de stedenbouwkundige verordening ... in casu van toepassing acht, en bovendien laat primeren op het BPA, zoals later aangevuld/gewijzigd.*

*De interpretatie van de deputatie is strijdig met de bepalingen en memorie van toelichting van de BPA's/Verordening ..., waarbij het oordeel van de deputatie berust op een onzorgvuldige studie van de aanvraag in samenhang gelezen met de bepalingen van de BPA's/Verordening ... (schending zorgvuldigheidsbeginsel), evenals wordt artikel 4.4.1, § 1, tweede lid VCRO geschonden, dat een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften waarbij de 'bestemming' wordt bepaald, verbiedt.*

*Daarnaast heeft de deputatie zich geen enkele rekenschap gegeven van de replieknota die de verzoekende partij ter weerlegging van het ongunstig verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar tijdens de hoorzitting heeft neergelegd, waarbij o.m. uitdrukkelijk werd gesteld dat het BPA wel degelijk voorschriften bevat in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie, waardoor de bepaling van artikel 4.7.23, § 1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht zijn geschonden.*

*Daarnaast worden de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, en het materieel motiveringsbeginsel geschonden nu nergens uit blijkt dat de repliek van de thans verzoekende partij in overweging werd genomen bij het beoordelen van de aanvraag, minstens kan de opgegeven motivering in casu de bestreden beslissing niet (afdoende) schragen.*

### 3.1.2. Toelichting bij het middel

#### 3.1.2.1. Eerste onderdeel: aangaande de verhouding tussen het toepassingsgebied van het BPA en de Stedenbouwkundige Verordening ...

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

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

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

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

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

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

In strijd met voormelde stelt de deputatie in de bestreden beslissing dan ook dat in "het BPA geen specifieke voorschriften in verband met het behoud van gezinswoningen (opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van woningen) opgenomen zijn".

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

...

*b) Oordeel deputatie strijdig met artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO*

Tweedens is het oordeel van de deputatie eveneens strijdig met artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO.

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

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

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

Het van toepassing achten van de Verordening ..., op grond waarvan in casu volgens de deputatie enkel een ééngezinswoning vergund zou kunnen worden en in geen geval 5 appartementen per perceel kunnen worden vergund zoals gevraagd, zou een niet-toelaatbare afwijking met zich meebrengen van de stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA waarin de 'bestemming' uitdrukkelijk wordt omschreven als 'Eén of meergezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel'. Bijgevolg zijn op grond van het BPA niet enkel ééngezinswoningen toegelaten, maar ook meergezinswoningen evenals gebouwen van openbaar nut en handel.

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

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

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

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

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

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

...

*c) Oordeel deputatie strijdig met toepassingsgebied BPA*

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

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

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

...

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

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

...

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

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

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

In opvolging van het ongunstig verslag van de PSA ... werd tijdens de hoorzitting een schriftelijke replieknota ... neergelegd ter weerlegging van het standpunt van de PSA, waarbij ... uitdrukkelijk werd gesteld ... :

“... 2.2.1. Ten onrechte acht de PSA de stedenbouwkundige verordening ... van toepassing op de aanvraag ...”

Feit is evenwel dat het ongunstig verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar ... kopie-conform ... werd overgenomen in de thans bestreden beslissing ..., waarbij geen enkel spoor is terug te vinden van de repliek van de verzoekende partij, laat staan dat uit de motivering van de thans bestreden beslissing blijkt dat de replieknota in overweging werd genomen bij haar oordeel.

De stijlformule ... waarbij wordt gesteld als volgt : “Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;” kan geenszins volstaan.

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

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

Verzoekende partij wenst in dit verband overigens volledigheidshalve te wijzen op de beoordeling door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van de aanvraag ...

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

*Dit wordt bijkomend uitdrukkelijk bevestigd op ... de beslissing van het CBS ...*

*In hoofde van de deputatie gold dan ook een verstrengde motiveringsplicht.*

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

*..."*

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

*"...*

*Replik op het standpunt van de deputatie*

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

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

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

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

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

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

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

*...*

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

Aangezien artikel 4.1 van het BPA onbetwistbaar 'bestemmingsvoorschriften' omvat, kan hiervan niet worden afgeweken.

Derdens moet louter volledigheidshalve worden vastgesteld dat het door de verzoekende partij aangevoerde middelonderdeel ... waarbij wordt gesteld dat in tegenstelling tot het oordeel van de deputatie, het BPA geenszins de toepassing ervan beperkt tot 'onbebouwde percelen en panden met een andere bestemming dan ééngezinswoning' ... onbeantwoord wordt gelaten, waarmee minstens impliciet wordt erkend dat haar 'motivering' en de facto 'beoordeling' van de aanvraag en het beroep foutief, minstens gebrekkig en derhalve onzorgvuldig is gebeurd.

...

Repliek op het standpunt van de tussenkomende partij

...

Eerstens moet worden vastgesteld dat de tussenkomende partij bewoordingen 'toevoegt' aan de Memorie van Toelichting bij de 'Verordening', welke geenszins deel uitmaken van de eigenlijk tekst van de 'Verordening'.

De Memorie van Toelichting bepaalt immers als volgt ...

Van vereiste 'specifieke' voorschriften in een BPA of RUP is er derhalve geenszins sprake!

De tussenkomende partij (en de facto ook de deputatie) geeft met haar foutieve interpretatie een andere draagwijdte aan de tekst, die geenszins strookt met de bewoordingen ervan ...

Tweedens kan daarnaast niet worden ontkend dat het BPA, en op de voorliggende aanvraag meer in het bijzonder artikel 4.1 van het BPA zowel uitdrukkelijk stedenbouwkundige voorschriften bevat die het 'opdelen' van de bestaande gezinswoningen toelaten nl. zowel 'één-of meergezinswoningen' zijn toegestaan, als stedenbouwkundige voorschriften bevat die het 'wijzigen van de hoofdfunctie' van de bestaande gezinswoningen toelaten nl. het omvormen naar zowel 'Eén of meergezinswoningen, gebouwen van openbaar nut en handel'.

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA hebben derhalve 'voorrang' op de verordening en dit conform de Memorie van Toelichting van de 'Verordening'.

...

Derdens is er geen enkele rechtsgrondslag te vinden voor het standpunt van de tussenkomende partij, argumenterende dat de deputatie 'steeds' een correcte toepassing zou maken van de regelgeving, om reden dat zij de kwestieuze Verordening heeft 'goedgekeurd'.

Verzoekende partij wenst ter weerlegging uitdrukkelijk te verwijzen naar het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van de stad Hasselt die in graad van eerste administratieve aanleg de aanvraag heeft beoordeeld, die bovendien rechtstreeks betrokken was bij het opstellen en de facto de totstandkoming van de Verordening, waarbij zij in haar verslag zoals expliciet overgenomen in het besluit d.d. 04.02.2016 van het College van Burgemeester en Schepenen ... onder verwijzing naar o.m. de Verordening Gezinswoningen uitdrukkelijk oordeelt als volgt:

"Overeenstemming met deze verordeningen

Overwegende dat het voorgestelde hiermee in overeenstemming is;"

Dit bevestigt enkel dat het BPA in casu wel degelijk voorrang heeft op de 'Verordening', en de 'Verordening' niet in aanmerking kan worden genomen om de aanvraag te weigeren.

Precies omdat het BPA stedenbouwkundige voorschriften omvat die zowel het 'opdelen' van de bestaande gezinswoningen toelaten nl. zowel 'één -of meergezinswoningen' zijn toegestaan, als stedenbouwkundige voorschriften bevat die het 'wijzigen van de hoofdfunctie' van de bestaande gezinswoningen toelaten nl. het omvormen naar zowel 'Eén of meergezinswoningen, gebouwen van openbaar nut en handel", gaat het BPA voor, en kan er

*met de 'Verordening' geen rekening worden gehouden, nog minder kan de aanvraag op grond van een beweerde strijdigheid met de 'Verordening' worden geweigerd.  
...*

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

*“ ...*

*De verzoekende partij beweert dat het BPA ontegensprekelijk voorschriften bevat in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de gebouwen nu in de bestemmingsvoorschriften onder punt 4.1. wordt bepaald: “Eén of meer gezinswoningen, gebouwd voor openbaar nut en handel”.*

*Zulks is echter manifest onjuist.*

*Het bestemmingsvoorschrift opgenomen onder artikel 4.1. van het BPA is een algemeen bestemmingsvoorschrift dat de mogelijke bestemmingen in de betreffende zone aangeeft, doch zich geenszins specifiek uitspreekt over het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van woningen.*

*De verordening betreffende het behoud van gezinswoningen daarentegen legt bijzondere verplichtingen op ten aanzien van die panden, die onder het BPA vallen en ééngezinswoningen betreffen. Deze verplichtingen strekken meer bepaald tot het behoud van de ééngezinswoning en tot een beperking in het voorzien van één extra woongelegenheden in geval het pand aan een bepaalde oppervlakte voldoet ...*

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

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

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

*2° het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw regelen.*

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

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

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

*De verzoekende partij is niet alleen in haar nota met het oog op de hoorzitting maar ook gedurende de hoorzitting zelf op nuttige wijze voor haar eigen standpunt terzake kunnen opkomen, zodat van een schending van het hoorrecht geen sprake is ...*

*De formele motiveringsplicht van ons college reikt niet zover dat het elk opgeworpen argument moet beantwoorden of uitdrukkelijk moet weerleggen. Het volstaat dat uit een*

*vergunningsbesluit duidelijk blijkt door welke redenen zij is verantwoord, derwijze dat met kennis van zaken tegen de beslissing kan worden opgekomen, hetgeen in casu het geval is.*  
...

3.

Tussenkomende partijen betwisten de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

*De tussenkomende partijen sluiten zich aan bij het verweer van de verwerende partij.*

*Anders dan de verzoekende partij insinueert legt de verwerende partij in de beslissing d.d. 16.06.2016 op afdoende wijze uit waarom de aanvraag onder de stedenbouwkundige Verordening ... valt en waarom de aanvraag hier i.c. niet aan voldoet ...*

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

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

*Tenslotte mag ook niet uit het oog verloren worden dat het i.c. ook gaat om een Verordening die indertijd op 12.07.2007 goedgekeurd werd door de Deputatie, zijnde dezelfde overheidsinstantie die i.c. ook op 16.06.2016 de bestreden beslissing nam.*

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

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

...”

Zij voegen hieraan in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

*De verzoekende partij ... verwijst in haar wederantwoordnota ter staving van haar stelling dat de verwerende partij in de bestreden beslissing d.d. 16.06.2016 ten onrechte zou hebben geoordeeld dat de Verordening van toepassing is, herhaaldelijk naar het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 02.02.2016.*

*Ten eerste kan worden opgemerkt dat het CBS van de Stad Hasselt op 04.02.2016 is overgegaan tot weigering van de aanvraag en zich niet heeft aangesloten bij de visie van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Ten tweede dient vastgesteld dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies ... geen enkele motivering aanbrengt voor zijn visie dat de aanvraag in overeenstemming is met de Verordening, daar waar de Deputatie in de bestreden beslissing uitvoerig stil heeft gestaan bij dit vraagstuk en terzake in een motivering heeft voorzien. ...*

*De Verordening dateert van na het BPA en het juridisch principe is niet dat het BPA wel van toepassing en dat de latere Verordening niet van toepassing is. Het juridisch principe is daarentegen dat de Verordening wel van toepassing is, de gemeentelijk stedenbouwkundig*



*ambtenaar bevestigt dit trouwens ook in zijn advies d.d. 02.02.2016, alleen concludeert hij vervolgens zonder motivering dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is ...*

*Het is enkel indien het BPA of RUP zelf specifieke voorschriften omvat in verband met het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, dat die voorschriften voorrang op de voorschriften van de Verordening. De verzoekende partij draagt daartoe de bewijslast. Die uitzondering is i.c. niet voorhanden. Er zijn geen specifieke voorschriften.*

*Tenslotte repliceert de verzoekende partij in de wederantwoordnota niet op het gegeven dat de Memorie van Toelichting bij de Verordening ... expliciet bepaalt “ ... het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor gezinnen met kinderen ... maximaal te behouden en zo mogelijk nog uit te breiden.”.*

*Dit betekent dat het maximaal behoud en zo mogelijk zelfs de uitbreiding kerndoelstellingen vormen en dat de vereiste van de aanwezigheid van specifieke voorschriften i.v.m. het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen in een BPA/ RUP (en het bewijs desbetreffend) streng moet worden beoordeeld.*

*Feit is bovendien dat de these van de verzoekende partij als zou de bepaling “één of meergezinswoningen” in het BPA in contradictie zijn met de Verordening geen steek houdt. Immers de Verordening voorziet uitdrukkelijk dat - uiteraard wel op voorwaarde dat de vloerindex wordt gehaald - een gezinswoning mag ont dubbeld worden naar een tweegezinswoning. De verordening verduidelijkt dus het BPA en vult het begrip 'meergezinswoning' in nu het BPA zelf geen specifieke bepalingen bevat omtrent de 'meergezinswoning'. Maar de Verordening legt inderdaad wel een aantal beperkingen op, juist om te voorkomen dat alle bestaande gezinswoningen in de stad ten prooi vallen aan ontwikkelaars die alles opkopen, afslaan en in kleine appartementjes opdelen. Deze visie staat immers haaks op de bedoeling van de Verordening, nl. maximaal inzetten op het behoud van gezinswoningen.*  
*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing ten onrechte op onzorgvuldige wijze oordeelt dat haar aanvraag strijdig is met de GSVBG, gezien het aldaar geldende BPA, dat de bouwpercelen bestemt voor “*één -of meergezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel*”, zelf voorschriften omvat in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de woningen, die primeren op de voorschriften van de GSVBG, waarvan de toepassing een ontoelaatbare afwijking impliceert van de voorschriften van het BPA. Zij meent tevens dat zij niet nuttig werd gehoord, gezien uit de bestreden beslissing niet blijkt dat haar replieknota in het kader van de hoorzitting op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende concreet werd betrokken in de bestreden beslissing.

2.

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

“ ...

#### *Art. 04. Basisvoorschriften*

*Dit artikel blijft eveneens van kracht indien de woning wordt samengevoegd met andere woningen, gebouwen of kavels.*

##### *Art. 04.01*

*Indien een bestaande gezinswoning beschikt over een binnenruimte kleiner dan 250m<sup>2</sup> en een buitenruimte groter dan 12m<sup>2</sup>, dan is het verboden om deze woning*

- Op te delen in meerdere woonegelegenheden;*
- Om de hoofdfunctie van deze woning geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor een nieuwe functie.*

*Hierop kan een uitzondering gemaakt worden indien een complementaire bestemming wordt toegevoegd en er toch nog één woning behouden blijft die beschikt over een binnenruimte groter dan 100m<sup>2</sup>, een buitenruimte groter dan 12m<sup>2</sup> en een functioneel bruikbare relatie heeft tussen beide.*

##### *Art. 04.02*

*Indien een bestaande gezinswoning beschikt over een binnenruimte groter dan 250m<sup>2</sup> en een buitenruimte groter dan 12m<sup>2</sup> kan, indien ruimtelijk en architecturaal verantwoord en mits behoud van het bestaande volume, een bijkomende woonelegenheden of een nieuwe functie worden voorzien mits het behoud van één woning die beschikt over een binnenruimte groter dan 100 m<sup>2</sup>, een buitenruimte groter dan 12m<sup>2</sup> en een functioneel bruikbare relatie tussen beide.*

*Per ‘gezinswoning’ kan maximaal één woonelegenheden bijkomend voorzien worden.*

##### *Art. 04.03*

*Indien deze bestaande gezinswoning wordt verbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw dan zijn de bepalingen van art. 04.01 en art. 04.02 eveneens van toepassing op de woning na verbouwing, uitbreiding of vervanging en dit ongeacht de oppervlakte van de binnen -en buitenruimte na deze werken.*

...”

### 3.

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

“ ...

#### 1. BESTEMMING :

*Eén of meer gezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel.*

#### 2. BEBOUWING :

...

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

...

*e) De alleenstaande blokken der gesloten bebouwing aangeduid met letter A zijn bij voorkeur bestemd voor het oprichten van appartementswoningen. ...*

#### 3. BOUWBREEDTE : Ingeval van nieuwe verkavelingen :

...

#### 4. BOUWHOOOGTE :

*- Hoofdgebouw: - drie woonlagen ...; vier woonlagen: ...; vijf woonlagen of meer: ...*

*- Bijgebouwen: ...*

...”

4.

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

Op basis van de (algemene) stedenbouwkundige voorschriften in artikel 4 BPA kunnen er ter hoogte van de bouwpercelen (qua residentiële bebouwing) zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen worden voorzien. Verzoekende partij toont niet aan dat deze voorschriften redelijkerwijze moeten worden beschouwd als voorschriften in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de woningen, gezien daarbij geen specifieke bepalingen zijn opgenomen inzake het behoud van ééngezinswoningen dan wel het streven naar meergezinswoningen, en beide woontypologieën (naast elkaar) mogelijk zijn. Zij toont evenmin aan dat de (naderhand vastgestelde) stedenbouwkundige voorschriften in artikel 0.4 GSVBG (inzonderheid het verbod om de twee bestaande ééngezinswoningen af te breken en om te vormen tot één meergezinswoning met tien appartementen) hiermee tegenstrijdig zijn, en dat de gelijktijdige toepassing van de betreffende verordenende stedenbouwkundige voorschriften in het BPA en de GSVBG niet mogelijk is. Derhalve stelt er zich *in casu* geen probleem inzake de hiërarchie der rechtsnormen (in het kader waarvan artikel 2.3.3 VCRO bepaalt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van de bestaande stedenbouwkundige verordeningen die daar strijdig mee zijn, van rechtswege opheffen, onverminderd de toepassing van artikel 4.4.1, §3, tweede lid VCRO), gezien de geldende stedenbouwkundige voorschriften cumulatief kunnen (en moeten) worden toegepast. Verzoekende partij stelt dan ook tevergeefs dat de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 4 BPA redelijkerwijze moeten worden beschouwd als voorschriften in verband met het opdelen of wijzigen van de hoofdfunctie van de woningen, die overeenkomstig de memorie van toelichting bij de GSVBG, op basis van de hiërarchie der rechtsnormen, voorrang hebben op de basisvoorschriften in artikel 0.4 GSVBG, waardoor deze aldaar niet van toepassing zijn.

Voormelde beoordeling vindt eerder steun in de memorie van toelichting bij de GSVBG, waarin het volgende wordt overwogen

“ ...

Basisvoorschriften

*Ook al is de problematiek van de gezinswoning vooral aanwezig in het stedelijk centrum, toch geldt deze verordening voor het ganse grondgebied van de stad Hasselt.*

*Buiten het centrum zorgt het opsplitsen van eengezinswoningen eveneens meermaals voor problemen omwille van overlast door extra parkeren, privacyhinder, overlast.*

*In afwachting van een meer gedetailleerde aanpak (verfijning van de verordening of één of meerdere RUP's) kan deze verordening ook daar de woonkwaliteit bijkomend vrijwaren.*

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

...”

Ongeacht de vaststelling dat geciteerde memorie van toelichting op zich geen verordenende kracht heeft (zoals de stedenbouwkundige voorschriften in de artikelen 04.01 en 04.02 GSVBG), blijkt daaruit duidelijk de intentie van de initiatiefnemers van de verordening om de stedenbouwkundige voorschriften (waar mogelijk) cumulatief toe te passen met de stedenbouwkundige voorschriften van onder meer BPA's, tenzij daarin zelf voorschriften worden bepaald die conflicteren met deze

in de GSVBG. Dit is zoals hoger gesteld *in casu* niet het geval, gezien de bouwpercelen overeenkomstig het BPA onder meer zijn bestemd voor ééngezinswoningen, waarvan de GSVBG het behoud nastreeft.

5.

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

6.

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

“ ...

*dat uit de vergunningenhistoriek en uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister blijkt dat elk pand als een ééngezinswoning te beschouwen is;*

*dat voor het grondgebied van de stad Hasselt een stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen van kracht is;*

*dat de verordening onder memorie van toelichting ‘basisvoorschriften’ bepaalt: ‘... De verordening is dus in principe ook van toepassing in gebieden waar een bijzonder plan van aanleg (BPA) ... geldt. Indien een BPA ... zelf voorschriften omvat in verband met het opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, hebben die voorschriften evenwel voorrang op de verordening. ...’*

...

*Overwegende dat de te slopen panden gelegen zijn binnen de contouren van het BPA ...*

*dat de panden volgens het BPA gelegen zijn binnen de ‘zone voor aaneengesloten bebouwing met minimum 3 woonlagen (art.4)’;*

*dat het bestemmingsvoorschrift bepaalt: ‘één of meergezinswoningen, gebouwen voor openbaar nut en handel’;*

*dat de opgesomde functies mogelijk zijn voor onbebouwde percelen en voor panden met een andere bestemming dan ééngezinswoning;*

*dat voor de panden met een bestemming van ééngezinswoning de bepalingen van de verordening ‘behoud van gezinswoning’ van toepassing zijn aangezien er in de ‘zone voor aaneengesloten bebouwing met minimum 3 woonlagen (art.4) van het BPA geen specifieke voorschriften in verband met het behoud van gezinswoningen (opdelen of het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen) opgenomen zijn;*

*Overwegende dat de kwestieuze panden onder toepassing van de stedenbouwkundige verordening ‘behoud van gezinswoningen’ vallen;*

...

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

...”

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

7.

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

De bestreden beslissing wijst expliciet op het éénsluitend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 4 mei 2016 en op de (mondelinge) hoorzitting van 10 mei 2016, waarop verzoekende partij verscheen. Tevens wordt daarin algemeen gewezen op *“de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep”*. Er wordt derhalve niet formeel gewezen op (het bestaan van) de replieknota van verzoekende partij van 9 mei 2016, die nochtans wel deel uitmaakt van het administratief dossier, zodat verwerende partij hiervan kennis had. De vaststelling dat de bestreden beslissing enkel overwegingen bevat waaruit blijkt dat verwerende partij de betrokken partijen (overeenkomstig artikel. 4.7.23, §1 VCRO) op hun verzoek mondeling heeft gehoord, impliceert (op zich genomen) niet noodzakelijk dat zij (inhoudelijk) geen rekening hield met de betreffende replieknota, inzonderheid wat betreft de argumentatie zoals ook uiteengezet onder het middel.

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

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

Het middel wordt verworpen.

## **B. Overige middelen**

## *Standpunt van de partijen*

1.

Tussenkomen de partijen merken in hun schriftelijke uiteenzetting het volgende op inzake de ontvankelijkheid van de drie middelen:

“ ...

*De verwerende partij verantwoordt de weigeringsbeslissing op 3 van elkaar te onderscheiden pijlers.*

*De 1e pijler houdt kort samengevat in dat de aanvraag betrekking heeft op percelen die onder de toepassing vallen van de Stedenbouwkundige Verordening ...*

*De 2e pijler houdt kort samengevat in dat de aanvraag ... een bouwvolume behelst dat inzake bouwdiepte (art. 4) en zone voor koeren en hovingen (art. 12) in strijd is met het BPA ...*

*De 3e pijler houdt kort samengevat in dat de aanvraag ... strijdt ... met art. 4.3.1 §2 VCRO, mede doordat deze een rechtstreekse inkijk creëert tot het terras van de rechterbuur en doordat er geen bewijs is dat deze met de bouwdiepte van 16m op de verdieping geen essentiële extra schaduwhinder veroorzaakt t.a.v. de bouwdiepte van 13m.*

*Om de vernietiging van de bestreden beslissing te kunnen bekomen moet de verzoekende partij aldus de onwettigheid van elk van deze 3 pijlers aantonen. Het bewijs dat 1 of zelfs 2 van deze 3 pijlers onwettig is volstaat niet.*

...

*De verzoekende partij werpt i.c. dan ook niet toevallig 3 middelen op.*

*De verzoekende partij erkent daarmee voormelde bewijslast, maar zoals verder zal blijken slaagt zij daarin evenwel geenszins.*

...”

## *Beoordeling door de Raad*

1.

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

2.

De Raad stelt op basis van de bestreden beslissing vast dat verwerende partij de aanvraag onder meer weigert omwille van haar onverenigbaarheid met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften in artikel 0.4 GSVBG. Dit betreft overeenkomstig artikel 4.3.1, lid 1, 1°, a) VCRO een determinerend weigeringsmotief, dat in beginsel op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing in rechte te dragen. Zoals blijkt uit de bespreking van het eerste middel, toont verzoekende partij niet aan dat dit weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk is. In die optiek vormen het tweede en derde middel kritiek op overtollige motieven, zodat de gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid van deze middelen niet moet worden onderzocht. Ze kunnen niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, die nog steeds wordt gedragen door het determinerend weigeringsmotief inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de GSVBG. Verzoekende partij heeft dan ook

geen belang bij deze middelen, gezien verwerende partij de aanvraag, in de hypothese dat (één van) deze middelen gegrond zou worden verklaard, nog steeds zal weigeren.

De overige middelen worden verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Raf QUANTEN en de bvba RAF QUANTEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 juni 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bart VOETS

Pascal LOUAGE