

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/0924  
in de zaak met rolnummer 1415/0227/A/9/0208

Verzoekende partij	1. de heer <b>Tony VANDEBROEK</b> 2. mevrouw <b>Sabine WERTELAERS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Bampslaan 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 december 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 26 juni 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een appartement tot tien studentenkamers boven een handelsruimte op het perceel gelegen te 3500 Hasselt, Maastrichterstraat 42, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummer 393H.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 oktober 2016.

Advocaat Johan VANMUYSEN die voor de verzoekende partijen verschijnt en de heer Tom LOOSE die voor de verwerende partij verschijnt, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 13 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een appartement tot tien studentenkamers boven een handelsruimte op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Maastrichterstraat 42.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 23 april 2014 tot en met 22 mei 2014 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Wonen van de stad Hasselt adviseert op 11 april 2014 gunstig.

De brandweer van de stad Hasselt adviseert op 15 april 2014 ongunstig:

“ ...

*De plannen zijn niet in regel met de bepalingen vervat in het politiereglement voor studentenkamers (GR Hasselt 27/06/2000), namelijk:*

- Artikel 43 stelt dat de traphal dient ommuurd te worden en voorzien van zelfsluitende deuren openend in de vluchtrichting. Niet aanwezig op de plannen.*
- Er wordt een gemeenschappelijke ruimte ingetekend tussen de trap naar evacuatie niveau en trap naar tweede verdieping, dit kan en mag niet!*
- De trap naar de hoogste verdieping dient te beantwoorden aan de bepalingen van artikel 41 van ons reglement. Op de plannen kan niet opgemaakt worden dat hieraan kan voldaan worden.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 juni 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt weigert op 26 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. De motivering luidt:

“ ...

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (advies technische dienst)*

*De aanvraag handelt over de herbestemming van een bestaand handelspand met bovenliggende woongelegenheid naar handelsruimte met 10 studentenkamers. Het bestaande pand heeft reeds een afzonderlijke toegang naar de bovenliggende woongelegenheid.*

*De aanvraag betreft louter een bestemmingswijziging binnen het bestaande volume. Op het gelijkvloers wordt er bij de trap naar de verdiepingen een gemeenschappelijke fietsenstalling en een gemeenschappelijke vuilnisberging voorzien.*

*Op de 1<sup>ste</sup> verdieping worden er 2 studentenkamers, sanitair, een gemeenschappelijke keuken en een gemeenschappelijke leefruimte voorzien. Aangezien 1 van de studentenkamers enkel bereikbaar is via de gemeenschappelijk keuken, dat het toilet rechtstreeks uitkomt in de gemeenschappelijke leefruimte, dat de gemeenschappelijke leefruimte eigenlijk een circulatieruimte is, is het gevraagde niet aanvaardbaar.*

*Zowel op de 2<sup>de</sup> als de 3<sup>de</sup> verdieping worden er 4 studentenkamers en gemeenschappelijk sanitair voorzien.*

*De studentenkamers voldoen aan de minimale oppervlakte eis en hebben elk voldoende daglicht.*

*Echter aangezien de brandweer een ongunstig advies heeft uitgebracht gebaseerd op de oorspronkelijke plannen in het dossier, is het gevraagd niet aanvaardbaar.*

*Bij het verlenen van het ongunstige advies door de brandweer, werd er een afschrift van het advies naar de bouwheer verstuurd. Vervolgens werden er aangepaste plannen bijgebracht tijdens de termijn van het openbaar onderzoek. Aangezien deze plannen geen deel hebben uitgemaakt van het openbaar onderzoek, worden ze niet aan het dossier toegevoegd.*

*Bovendien zijn er geen parkeerplaatsen voorzien t.b.v. de studenten op het eigen perceel. Volgens de parkeernorm dienen er minimaal 4 parkeerplaatsen voorzien te worden.*

*(...)*

*Algemene conclusie*

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

*(...)*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich in zitting van 26-06-2014 aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en is bovendien van oordeel dat:*

- Bestemmingswijzigingen van bestaande panden naar studentenkamers niet meer mogelijk zijn om het betaalbaar wonen voor gezinnen zoveel mogelijk kansen te geven.*
- In deze omgeving moet de woonkwaliteit (o.a. nachtelijke rust) opgekrakt en met het bijkomende creëren van meer dan 2 studentenkamers is die garantie er niet.*
- Huisvesting voor meer dan 2 studenten, de kwaliteit van de omgeving aantast zodat de woonbuurt verloedert.*
- De parkeerdruk de laatste tijd sterk is toegenomen aangezien veel studenten immers beschikken over een wagen. Het nieuwbouwproject voorziet slechts 1 parkeergelegenheid. Het college legt minstens 1 parkeerplaats op per schijf van 3 studentenkamers.*

*...”*

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 4 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 september 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 september 2014 beslist de verwerende partij op 15 oktober 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan van 3 april 1979 de aanvraag gesitueerd is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; (...)*

*dat de aanvraag naar bestemming verenigbaar is met deze voorschriften;*

*Overwegende dat voor de aanvraag de voorschriften van de bouwverordening ‘wonen boven winkels’ gelden, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 18 september 1998; dat de verordening als doel heeft om in de stadskern (gebied binnen de kleine ring) een verwevenheid van functies na te streven door boven winkels minstens één volwaardige woongelegenheden of studentenkamers in te richten; dat voor gevels breder dan 6 meter een afzonderlijke toegang tot de woongelegenheden dient te worden voorzien; dat de aanvraag verenigbaar is met deze voorschriften;*

*Overwegende dat voor de aanvraag de voorschriften van de verordening ‘behoud van ééngezinswoningen’ gelden, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 12 juli 2007; dat de verordening als doel heeft een huisvestingsbeleid te voeren dat erop gericht is om het bestaande aanbod aan gezinswoningen maximaal te behouden; dat het opsplitsen in studentenkamers van de boven de handelruimte gelegen woning met aparte toegang afwijkt van de voorschriften van deze verordening;*

*Overwegende dat voor de aanvraag de voorschriften van de verordening ‘woonkwaliteit’ gelden, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 11 augustus 2011; dat de aanvraag verenigbaar is met deze voorschriften;*

*Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het voorliggend project niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied en geen uitbreiding voorziet van de verharde oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect veroorzaakt wordt; dat de aanvraag de watertoets doorstaat;*

*Overwegende dat volgens het advies van vzw Toegankelijkheidsbureau het project niet valt onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid;*

*Overwegende dat het advies van de stad Hasselt – dienst wonen gunstig is; dat het advies van vzw Toegankelijkheidsbureau gunstig is; dat volgens de Vlaamse Overheid - departement Onroerend Erfgoed voor de aanvraag geen erfgoedadvies vereist is; dat het advies van de Brandweer ongunstig is; dat uit het brandadvies blijkt dat de aanvraag strijdig is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden inzake brandveiligheid; dat de plannen aangepast dienen te worden voor wat betreft:*

- de traphal dient ommuurd te worden,*
- de ruimte tussen de trap naar evacuatie niveau en trap naar tweede verdieping mag niet gebruikt worden als gemeenschappelijke leefruimte (9,90m²),*
- uit de plannen kan niet opgemaakt worden of de trap naar de bovenste verdieping voldoet;*

*Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren ingediend werden;*

*Overwegende dat volgens de in 1984 en 1999 verleende vergunningen voor het verbouwen van de winkelpui het bestaand pand een handelsgelijkvloers is met bovengelegen woning met privé-ingang;  
dat het vergund geacht karakter van het volume (volledige bebouwing op het gelijkvloers) niet aangetoond is;  
dat uit de inschrijvingen van het bevolkingsregister blijkt dat de woning tot 13 november 1992 bewoond werd door de huidige aanvragers (gezin met 3 kinderen);*

*Overwegende dat de aanvraag de functiewijziging betreft van het woongedeelte naar 10 studentenkamers;  
dat er volume-uitbreiding is door de uitbouw van een dakkapel en het plaatsen van een brandtrap aan de achtergevel.*

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaand pand aan de Maastrichterstraat 42 (1/H/393H) in het historische en handelscentrum van Hasselt;  
dat het pand drie bouwlagen heeft en een hellend dak;  
dat het gelijkvloers volledig bebouwd is met de hoofdbouw-tussenvolume met plat dak – achterbouw en gebruikt wordt als handelsruimte;  
dat de aanvraag betrekking heeft op het bestaand bouwvolume boven het gelijkvloers dat ontsloten wordt via de voorgevel met een privé-ingang;*

*Overwegende dat de gevraagde functiewijziging afwijkt van de voorschriften van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen' die bepalen dat het deel van het pand dat geschikt is als ééngezinswoning niet mag opgesplitst worden en dat er maximum twee studentenkamers voorzien kunnen worden (via een machtiging);*

*dat de woning ruim genoeg is voor een gezin en voorzien is van een privé ingang, dat de beschikbare buitenruimte (gedeelte op de verdieping dat niet wordt ingenomen door de binnenruimte) geschikt is voor het voorzien van een terras op de verdieping aansluitend op de binnenruimte; dat noch uit de aanvraag, noch uit de vergunningstoestand blijkt dat het pand wettelijk vergund is als meergezinswoning, studentehuis, enz. of als een pand dat geen woonfunctie heeft (zoals kantoren, winkels, gemeenschapsvoorzieningen, bedrijfsgebouwen ...); dat het deel van het pand boven de winkel bijgevolg een woning betreft die valt onder toepassing van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen';  
dat het voorzien van 10 studentenkamers in plaats van maximaal 2 niet te beoordelen is als een beperkte afwijking die door de deputatie in een vergunning kan worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1. van de VCRO;*

*Overwegende dat het door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunt dat de aanvraag geweigerd dient te worden omdat in Hasselt functiewijzigingen van bestaande panden naar studentenkamers niet meer mogelijk zijn om het betaalbaar wonen voor gezinnen zoveel mogelijk kansen te geven, en dat het pand dat gelegen is in een omgeving waar de woonkwaliteit, met betrekking onder andere tot de nachtelijke rust, verbeterd dient te worden; dat het standpunt van het college dat niet meer dan 2 studentenkamers kunnen toegelaten worden bijgetreden wordt;*

*Overwegende dat het in het beroepschrift ingenomen standpunt dat de vergunning in hoofdzaak geweigerd werd omwille van een ongunstig brandweeradvies niet kan worden bijgetreden; dat het college van burgemeester en schepenen duidelijk gemotiveerd heeft dat de vergunning geweigerd is omwille van de strijdigheid van het aangevraagde met de doelstelling van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen';*

*Overwegende dat er geen vergunning kan verleend worden voor het uitbreiden van het dak-volume en het plaatsen van een brandtrap tegen de achtergevel in functie van de niet-vergunbare functiewijziging;  
...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen het als volgt:

*“ ...*

*Het gelijkheidsbeginsel wordt in het Belgische wetgevend kader enerzijds verankerd door de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en anderzijds in artikel 14 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens. Het gelijkheidsbeginsel vereist dat allen die zich in eenzelfde situatie bevinden op gelijke wijze moeten worden behandeld. Dit impliceert dat rechtssubjecten die zich niet in eenzelfde situatie bevinden niet op gelijke wijze mogen behandeld worden. Een verschil in behandeling ingesteld tussen verschillende categorieën is slechts gerechtvaardigd in zoverre het criterium van onderscheid op een objectieve en redelijke wijze kan worden verantwoord in functie van het doel en de gevolgen van de betrokken bepaling. (...) Ten opzichte van administratieve rechtshandelingen wordt het gelijkheidsbeginsel aanzien als een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Deze algemene beginsel vormen in essentie het kader dat de overheid dient te respecteren bij het uitoefenen van haar bevoegdheden.*

*Het hoofdargument dat aangehaald wordt om te stellen dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden is het feit dat het voorgestelde niet in overeenstemming zou zijn met de verordening “behoud van gezinswoningen”. Evenwel dient er melding te worden gemaakt van het feit dat de stad Hasselt in een ander gelijklopend vergunningsdossier, dat bij haar aanhangig werd gemaakt en gekend is onder dossiernummer 2013/00758/AC/NP, geoordeeld heeft dat het verbouwen van een voormalige hotelfaciliteit naar studentenkamers wel vergunbaar is.*

*In het kader van het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dienen dezelfde situaties dus op dezelfde wijze behandeld te worden en verschillende situaties verschillend. In casu betrof het hierboven vermelde dossier het verbouwen van een voormalig hotel in de binnenstad tot 14 studentenkamers gelegen op een terrein met*

als adres 3500 Hasselt Walputstraat 7 en gekend onder kadastrale omschrijving: afdeling 1, sectie H, nummers 1269z en 1281k.

*De stad oordeelt dat het verbouwen van een hotel wel vergunbaar is gelet op het feit dat dit project wel verantwoord zou zijn in de ruimtelijke context, aanvaardbaar is in de binnenstad omdat het de sociale controle bevordert en beantwoordt aan de verordening inzake studentenhuysvesting. Ondanks het feit dat beide projecten perfect vergelijkbaar zijn komt de stad Hasselt tot fundamenteel andere conclusies. Het gelijkheidsbeginsel is in deze dan ook geschonden ondanks het feit dat de hier voorliggende situaties perfect vergelijkbaar zijn. De ombouw van het hotel zou ook perfect kunnen inhouden dat een aantal “gezinswoningen” worden gecreëerd. Bovendien ligt het hotel eveneens in het centrum van de stad zodat niet alleen de feitelijke inhoud van de aanvraag maar eveneens de concrete ligging van beide projecten dezelfde is.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“..."*

*Allereerst moet erop worden gewezen dat in het middel enkel kritiek wordt geformuleerd op de handelwijze van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt, terwijl het bestreden besluit dat voorwerp is van de huidige annulatieprocedure uiteraard het besluit is dat ons college in beroep heeft genomen. Zoals algemeen bekend komt dit laatste besluit, de principes van de devolutive werking van het administratief beroep indachtig, in de plaats van het in eerste aanleg genomen besluit van het college van burgemeester en schepenen, dat dan ook uit het rechtsverkeer is verdwenen.*

*Het gaat dan ook niet op om een schending van het gelijkheidsbeginsel op te werpen in het kader van huidig beroep tegen het besluit van 15 oktober 2014 van ons college, wanneer de kritiek de facto en de iure enkel wordt geput uit een “ongelijk optreden” van het college van burgemeester en schepenen.*

*Hieraan kan trouwens nog worden toegevoegd dat de verzoekende partijen weliswaar verwijzen naar een “perfect vergelijkbare” en wél door het college van burgemeester en schepenen vergunde aanvraag tot verbouwing van een hotel tot studentenkamers, maar volkomen in gebreke blijven om dienaangaande met concrete stavingsstukken hun middel te onderbouwen. De verzoekende partijen laten zelfs na de bewuste vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen bij te brengen om hun stelling dat het om vergelijkbare aanvragen zou gaan enigszins aannemelijk te kunnen maken, quod non.*

*Het middel is dan ook onderontwikkeld en kan, zoals het uiteengezet is en gericht is tegen het optreden van de stad Hasselt, hoe dan ook niet tot de nietigverklaring leiden van het nu bestreden besluit van 15 oktober 2014 van ons college.*

*(...)*

*Daarenboven moeten beslissingen waarnaar verwezen wordt door de verzoekende partij om de schending van het gelijkheidsbeginsel door de in het geding betrokken overheid te staven, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State en uw Raad, genomen zijn door diezelfde overheid en indien deze beslissingen genomen werden door een andere overheid kan er geen sprake zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel (...). Ook uw Raad oordeelde reeds dat er “maar sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken uitgaan van één en dezelfde overheid” (...).*

*Het gelijkheidsbeginsel kan in casu dus slechts zijn geschonden indien vergelijkbare situaties op ongelijke wijze zouden zijn behandeld door ons college, m.a.w. indien ons college, zonder objectieve en redelijke verantwoording hiervoor, wél stedenbouwkundige vergunningen zou hebben verleend voor de verbouwing van panden tot studentenkamers én deze aanvragen, rekening houdende met al de relevante stedenbouwkundige en ruimtelijke elementen, daarenboven vergelijkbaar zouden zijn aan de huidige aanvraag van de verzoekende partijen, die niet werd vergund.*

*In casu wordt op geen enkele wijze aangevoerd dat ons college wél een vergunning zou hebben verleend in een ander dossier m.b.t. een verbouwing tot studentenkamers, zodat hoe dan ook het gelijkheidsbeginsel niet in het geding kan zijn in de huidige vernietigingsprocedure gericht tegen ons besluit van 15 oktober 2014.*

*De vergunningsbeslissing waarop de verzoekende partijen doelen (zonder deze beslissing zelf bij te brengen!) is een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt. Deze beslissing werd dus duidelijk niet genomen door ons college, die de huidige bestreden beslissing heeft genomen.*

*De verzoekende partijen tonen bijgevolg niet aan dat er een stedenbouwkundige vergunning zou zijn verleend door ons college voor een vergelijkbare aanvraag. Ons college kan dan ook geen schending van het gelijkheidsbeginsel worden verweten, bij gebrek aan een deugdelijk vergelijkingspunt waaruit de verzoekende partij op goede grond een dergelijke schending door ons college kan afleiden (...).*

*...*

3.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

*“..."*

*Aangaande het eerste middel, waarover de verwerende partij in haar antwoordnota opwerpt dat de andersluidende stedenbouwkundige vergunning zoals toegekend door het CBS van Hasselt d.d. 20.02.2014, bij laatstgenoemde gekend onder het dossiernummer 2013/00758/AC/NP, niet wordt bijgebracht als bewijsstuk bij het inleidend verzoekschrift tot vernietiging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, brengt de verzoekende partij thans ter verduidelijking haar 'conclusie' met bijlagen (stuk 3) bij, zoals deze tijdens de hoorzitting d.d. 30 september 2014 voor de Deputatie werd neergelegd, en de facto deel uitmaakt van het administratief dossier van de verwerende partij en is opgenomen op de inventaris der stukken onder het nummer 12.1 en 12.2.*

*Bijlage 1 betreft de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning die d.d. 20.02.2014 door het CBS van Hasselt werd toegekend. Bijlage 2 betreft het krantenartikel in het Belang van Limburg. Bijlage 3 en 4 betreffen respectievelijk de memorie van toelichting en de tekst van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen'.*

*Louter volledigheidshalve wenst de verzoekende partij te benadrukken dat het stuk 3 geenszins kan worden beschouwd als een 'nieuw' stuk, nu het deel uitmaakt van het administratief dossier van de verwerende partij, en door de verwerende partij in de huidige procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds werd bijgebracht in haar stukkenbundel onder de nummers 12.1 en 12.2.*

*Van een onderontwikkeld middel kan er derhalve geen sprake zijn.*



*Voorts wenst de verzoekende partij op te werpen dat de Deputatie niet op de gepaste manier gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om het definitief karakter van het hoger beroep volledig tot zijn recht te doen komen.*

*Dat de Deputatie van oordeel is dat zij het standpunt van het College klakkeloos moet overnemen.*

*Dat er zonder meer gesteld wordt in haar beslissing "dat het standpunt van het college, dat niet meer dan 2 studentenkamers kunnen worden toegelaten, bijgetreden wordt."*

*Dat dit niet overeenstemt met de onafhankelijkheid waarbij, in het kader van het definitief karakter van het hoger beroep, de nieuwe beslissing door de beroepsinstantie moet worden genomen.*

*Dat zodoende redelijkerwijze dan ook verder mag worden aangenomen dat deze ook akkoord gaat met het feit dat de gemeente als dusdanig, door het nemen van die beslissing, het gelijkheidsbeginsel niet heeft geschonden.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is. De toets aan het gelijkheidsbeginsel houdt in dat de vergelijking betrekking heeft op rechtssituaties die het gevolg zijn van het handelen van eenzelfde overheid.

Het is aan de verzoekende partijen om in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen.

##### 2.1.

Om tot een schending van het gelijkheidsbeginsel te besluiten, beroepen de verzoekende partijen zich op de stedenbouwkundige vergunning die het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt op 20 februari 2014 verleend heeft voor het verbouwen van een hotel naar een handelspand met veertien studentenkamers. De beslissing waarmee de huidige zaak vergeleken wordt, gaat dus niet uit van eenzelfde overheid. De verwerende partij kan geen ongelijke behandeling worden aangewreven op grond van een beslissing die een andere overheid genomen heeft. Alleen al om die reden faalt het beroep op het gelijkheidsbeginsel.

##### 2.2.

Waar de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota aanvoeren dat de verwerende partij "niet op de gepaste manier gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om het definitief karakter van het hoger beroep volledig tot zijn recht te doen komen", "van oordeel is dat zij het standpunt van het College klakkeloos moet overnemen" en dat "dit niet overeenstemt met de onafhankelijkheid waarbij (...) de nieuwe beslissing door de beroepsinstantie moet worden genomen", geven zij een nieuwe en onontvankelijke draagwijdte aan het middel.

##### 3.

Het middel wordt verworpen.

## B. Tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel ontlene de verzoekende partijen aan de schending van “de materiële motiveringsverplichting”.

De verzoekende partijen stellen het als volgt:

“ ...

2.1. *het betaalbaar wonen voor gezinnen geen gegrond argument kan zijn in deze discussie.*

*Het algemeen doel en de noodzaak van de verordening ‘gezinswoningen’ wordt in de memorie van toelichting als volgt omschreven:*

*“Afgelopen jaren is het wonen in een stedelijke omgeving opnieuw aantrekkelijk geworden (ondermeer 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 is 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 woonegelegenheden. 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 kindwens 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 woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van deze woningen. Naargelang de behoefte kunnen deze algemene regels op langere termijn worden verfijnd of aangepast deelgebied van de stad via een of meerdere RUP's” (...)*

*In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt gelezen dat:*

*“de beschikbare buitenruimte ( gedeelte op de verdieping dat niet wordt ingenomen door de binnenruimte) is geschikt voor het voorzien van een terras op de verdieping aansluitend op de binnenruimte”*

*Hieruit blijkt duidelijk dat op dit moment er geen dergelijk buitenruimte is, maar dat deze er enkel zou kunnen komen. Dit is niet in overeenstemming met het doel van de verordening zoals blijkt uit de memorie van toelichting die later nog besproken zal worden.*

*In casu was de woning van verzoekende partij evenwel geen gezinswoning. In de verordening gezinswoningen dd. 14/02/2014 van de stad Hasselt wordt immers het behoud betracht van de reeds bestaande “gezinswoningen”. Er moet dus sprake zijn van een bestaande gezinswoning gedefinieerd als volgt:*

*(...)*

*In eerste instantie moet het dus gaan om een bestaande gezinswoning. Bovendien is het zo dat het pand van verzoekende partij in het verleden geen bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte gehad heeft, er is zelfs geen buitenruimte tout court. Gelet op de duidelijk intentie van de verordening om voorheen bestaande gezinswoningen te bewaren, in combinatie met het feit dat de woning van verzoekende partij geen buitenruimte heeft (op het dak een buitenruimte maken is absoluut ondoenbaar en strijdig met de privacy-regels) en bijgevolg niet voldoet aan de definitie van een gezinswoning kan er dan ook enkel besloten worden dat de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen niet kan worden gevolgd.*

*Er dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds woningen voor gezinnen, (elke potentiële woning waarin een gezin kan verblijven), en anderzijds gezinswoningen conform de verordening, met de bijhorende vereisten van binnenruimte en buitenruimte.*

## **2.2. Opkrikken woonkwaliteit**

*Het college van Burgemeester en schepenen stelt dat het noodzakelijk is om in de omgeving van het project de woonkwaliteit op te krikken. Dit zou alsnog volgens het college van Burgemeester en schepenen niet kunnen indien er meer dan 2 studentkamers bijkomend gecreëerd worden. Dit argument is volledig met de haren getrokken en berust op geen enkele aanvaardbare grondslag. Er word zonder enige objectieve motivering gesteld dat studentenkamers de woonkwaliteit doen dalen en zelfs aanleiding geven tot verloedering van de woonbuurt.*

*Het onderscheid tussen minder dan 2 of meer dan 2 studentenkamers is volledig arbitrair en berust op loutere willekeur vanwege de stad Hasselt. Er wordt op geen enkele manier ook maar enige onderbouwing gegeven voor deze redenering. Bovendien blijkt uit het hierboven vermelde vergunningsdossier dat eveneens aanhangig was bij de diensten van de stad Hasselt dat dezelfde argumentatie hier wordt aangewend om het project wel te vergunnen.*

*Bijkomend is het triest om te moeten vaststellen dat een stad die zich wil profileren als een studentenstad via alle mogelijke middelen wil verhinderen dat de studenten ook daadwerkelijk in de stad gehuisvest worden. Elk privé initiatief omtrent studentenhuysvesting wordt reeds van bij aanvang tegengewerkt;*

*Bovendien dragen dergelijke kleinschalige invullingen met studentenhuisvesting enerzijds bij tot de leefbaarheid van de stad ook na de winkeluren en anderzijds zorgt de aanwezigheid van studenten voor extra veiligheid en sociale controle in de binnenstad. De aanwezigheid van studenten zorgt bijkomend voor een levendige stad met een druk sociaal leven, waarden waar de stad Hasselt zelf ook vol op inzet. Zelfs in haar eigen Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is te lezen dat aangaande studentenhuisvesting : (...)*

#### *“9.1.3.3 Studentenhuisvesting*

*De universiteit en de hogescholen trekken een groot aantal studenten aan. De meeste van deze studenten zijn pendelstudenten. De stad wil dat meer studenten in de stad komen verblijven. Ze wil de huisvesting voor studenten beter sturen en vergemakkelijken. De Hasseltse studentenkotenzijn bij voorkeur gelegen in het gebied binnen de Singel. Nieuwe studentenhuisvesting in Godsheide is niet meer gewenst.*

*Studentenhuusvesting zou kunnen uitgebouwd worden in gebouwen en op plekken die voor de reguliere woningmarkt minder interessant zijn:*

- De stedelijke assen en steenwegen,*
- De panden boven winkels, bedrijven of stapelplaatsen in de binnenstad,*
- Bijzondere gebouwen met kleine kamerstructuur vb. oude kloosters,*
- De zolderkamers van vele woningen,” (...)*

*Het is dan ook vreemd om te moeten vaststellen dat dergelijke initiatieven van studentenhuusvesting, die een schoolvoorbeeld zijn van de visie van de stad niet ondersteund worden. Nochtans blijken andere, grotere projecten zoals hierboven vermeld wel te kunnen rekenen op de nodige bijval. Het is dan ook duidelijk dat er met twee maten en twee gewichten wordt gewerkt zodat niet kan betwist worden dat het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt.*

### *2.3. Parkeerdruk*

*Als laatste argument wordt de stijgende parkeerdruk aangehaald. De vooropgestelde norm van 1 parkeerplaats per 3 studentenkamers zou niet gerespecteerd worden.*

*Men gaat hier voorbij aan het feit dat het project gelegen is pal in het centrum van de stad Hasselt. De Parkeernorm die hier vooropgesteld wordt is in de binnenstad onhaalbaar. Het is bovendien ook niet gewenst dat deze norm in de binnenstad gehaald wordt. Het halen van deze norm zou immers impliceren dat men de auto het stadscentrum wil intrekken hetgeen regelrecht ingaat tegen het beleid dat de afgelopen jaren door de stad Hasselt werd gevoerd. De stad Hasselt wil een duurzame bereikbaarheid nastreven hetgeen niet te rijmen valt met het aanmoedigen van het parkeren in de binnenstad.*

*...”*

## *2.*

*De verwerende partij antwoordt:*

*“ ...*

*Ons college kan op dit middel antwoorden dat de verzoekende partijen in wezen wederom hoofdzakelijk kritiek formuleren tegen de motivering van de beslissing in eerste aanleg genomen door het college van burgemeester en schepenen van Hasselt over hun aanvraag.*

*Dergelijke kritiek kan uiteraard niet dienstig worden ingeroepen ter vernietiging van de beslissing die ons college op 15 oktober 2014, met een eigen motivering, heeft genomen*

en die, omwille van de devolutieve werking van het administratief beroep, in de plaats is gekomen van het besluit van het college van burgemeester en schepenen.

De motivering voor de bestreden weigeringsbeslissing zoals genomen door ons college luidt als volgt:

(...)

Uit deze motivering blijkt duidelijk dat het determinerende weigeringsmotief voor ons college gelegen was/is in de strijdigheid van de aanvraag met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening tot regeling van het opdelen en het wijzigen van de functie van woningen, met het oog op het behoud van de 'gezinswoning'.

Dit motief is wettig en afdoende om het weigeringsbesluit te dragen.

De verzoekende partijen komen in hun uiteenzetting niet verder dan te stellen dat het bewuste pand (met gelijkvloerse handelsruimte en bovenliggend appartement) geen "bestaande" gezinswoning is, ook omdat het geen "buitenruimte" heeft, waardoor de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet van toepassing is.

Ons college heeft evenwel in het besluit reeds gesteld dat het appartement wel degelijk kan worden beschouwd als een "bestaande gezinswoning" (waarbij o.m. werd verwezen naar de vroegere bewoning door een gezin met drie kinderen) en dat de woning "ruim genoeg is voor een gezin" en "voorzien is van een privé ingang" en "dat de beschikbare buitenruimte (gedeelte op de verdieping dat niet wordt ingenomen door de binnenruimte) geschikt is voor het voorzien van een terras op de verdieping aansluitend op de binnenruimte".

Hierbij volstaat het er op te wijzen dat in de verordening zelf de gezinswoning in artikel 01.01 wordt gedefinieerd als een "eengezinswoning die door haar ruimere oppervlakte (mogelijkheid op meerdere slaapkamers), haar (potentieel) (eigen onderstropping) 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".

De mogelijkheid tot bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte volstaat dus, naast de andere voorwaarden, om als een gezinswoning te kunnen worden beschouwd.

In alle redelijkheid én wettigheid kan dan ook worden gesteld dat de bewuste verordening toepasselijk is. De motivering van het bestreden besluit is dan ook afdoende om de weigering van de vergunning te onderbouwen.

De verzoekende partijen voeren voor het overige nog punten van kritiek aan die gericht zijn tegen overwegingen uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt. Zoals reeds gesteld kan deze kritiek niet op ontvankelijke wijze worden geformuleerd ter vernietiging van het nu bestreden besluit van 15 oktober 2014 van ons college. Het gebrek aan woonkwaliteit en de stijgende parkeerdruk zijn als dusdanig geen weigeringsmotieven geweest voor ons college om de vergunning te weigeren, alleszins geen determinerende weigeringsmotieven.

Zoals reeds gesteld is het determinerende weigeringsmotief van het bestreden besluit genomen uit de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige verordening "gezinswoningen". De kritiek van de verzoekende partijen kan hooguit worden gezien als kritiek op overtollige motieven die hoe dan ook niet tot de vernietiging kan leiden van het bestreden besluit.

Ons college heeft trouwens, zij het duidelijk ondergeschikt, het standpunt van het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk bijgetreden, doch enkel wat betreft het standpunt dat niet meer dan twee studentenkamers kunnen worden toegelaten. Dit motief hangt evenwel samen met de toepassing van de hoger vermelde verordening omdat krachtens deze verordening maximum twee studentenkamers kunnen voorzien worden. In wezen wordt dan ook niets toegevoegd aan de eigenlijke (determinerende) motivering van de beslissing van ons college.

...

3.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

“ ...

Eerstens werpt de verwerende partij in strijd met de duidelijke bewoordingen van het verzoekschrift en deze van de bestreden beslissing van de Deputatie d.d. 15.10.2014 op dat de kritiek in hoofdzaak zou gericht zijn tegen de beslissing van het CBS van Hasselt, en niet tegen de beslissing van de Deputatie. Niets is evenwel minder waar.

Op p. 3, tweede alinea van de bestreden beslissing, wordt uitdrukkelijk gesteld door de Deputatie dat zij het standpunt van het CBS van Hasselt 'bijtreedt' voor wat betreft de facto de strijdigheid van de aanvraag met de verordening 'behoud van ééngezinswoningen', en het niet-toelaatbaar karakter om meer dan 2 studentenkamers toe te laten.

Bij aanvang van het tweede middel in het inleidend verzoekschrift tot vernietiging wordt op p. 4 door de verzoekende partij uitdrukkelijk gesteld : "Met betrekking tot het standpunt dat door het College van Burgemeester en Schepenen in het verleden werd ingenomen en volgens de Deputatie kan worden bijgetreden dient evenwel te worden gesteld dat : ...".

Het mag duidelijk zijn dat het middel ontegensprekelijk is gericht tegen de beslissing van de Deputatie, waarbij zij zowel in feite als in rechte expliciet het standpunt van het CBS van Hasselt bijtreedt.

Het verweer kan om die reden niet worden bijgetreden.

Tweedens begrijpt de verwerende partij op correcte wijze de kern van betwisting die wordt uiteen gezet in het tweede middel nl. het standpunt van de verzoekende partij dat er geen sprake is van een 'bestaande gezinswoning' die voldoet aan de definities van artikel 01.01, 01.04 en artikel 04.01 van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen' en de constructie voorwerp van de aanvraag derhalve niet onder het toepassingsgebied valt van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen', terwijl de verwerende partij van oordeel is dat de constructie wel beantwoordt aan het toepassingsgebied van de verordening.

Feit is evenwel dat de motieven die de Deputatie in de bestreden beslissing opgeeft om te komen tot haar oordeel, en om de argumenten van de verzoekende partij te ontkrachten, niet alleen onvoldoende zijn, maar ook onjuist zijn, waardoor er sprake is van een schending van de materiële motiveringsplicht zoals door de verzoekende partij wordt uiteen gezet in haar tweede middel.

(...)

In eerste instantie is er geen sprake van een '(potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte', laat staan de minimale vereiste van 12m<sup>2</sup>, waardoor de constructie de facto niet valt onder het toepassingsgebied van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen'.

*Zoals reeds uitvoerig gesteld in het inleidend verzoekschrift :*

- 1) Is er op heden geen sprake van een 'bestaand terras' op de verdieping. Het loutere feit dat er zich een 'plat dak' bevindt op de gelijkvloerse achterbouw, waarvan het niet ter betwisting staat dat het op heden gaat om een 'niet ingericht' plat dak, kan geenszins worden gelijk gesteld met een 'terras' in de zin van artikel 01.04 van de verordening, waarmee de facto wordt bedoeld, een 'bruikbare' buitenruimte. Dat het wel degelijk moet gaan om een 'bruikbare' buitenruimte blijkt ontegensprekelijk uit de definitie van artikel 01.01 van de verordening waarbij wordt gesproken over 'bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte', en uit de definitie van artikel 01.04 van de verordening waarbij een minimum oppervlakte wordt vereist om als 'bruikbaar' in aanmerking te kunnen komen.*
- 2) Opdat het huidige 'niet ingericht plat dak' zou kunnen worden gekwalificeerd als '(potentieel)' bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte, moet minstens uit de bestreden beslissing dan wel het administratief dossier blijken op grond van welke overwegingen de Deputatie komt tot deze kwalificatie.*

*In casu is geen enkele motivering hierover terug te vinden, wat geenszins beantwoordt aan de vereiste (afdoende) motivering(splicht).*

*Bijkomend moet de aandacht erop worden gevestigd dat de verzoekende partij in opvolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in haar conclusie (stuk 3) zoals neergelegd tijdens de hoorzitting d.d. 30.09.2014 voor de Deputatie (tevens stuk 12.1 en 12.2 uit het stukkenbundel van de verwerende partij), en zoals hernomen in het verzoekschrift tot vernietiging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, expliciet heeft gesteld dat het plat dak de facto niet kan worden omgevormd tot als terras bruikbare buitenruimte, temeer wegens strijdigheid met de privacy-regels nu de constructie zich bevindt in het hartje van het centrum van Hasselt (wat evenmin wordt betwist door de verwerende partij), waarbij er zowel inkijk is vanuit als naar de omliggende constructies. Betreffend argument is evenwel onbeantwoord gelaten.*

*Door niet alleen niet te motiveren op grond waarvan het plat dak in aanmerking wordt genomen als '(potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte', maar ook bijkomend niet te motiveren waarom het argument van verzoekende partij niet in aanmerking kan worden genomen, heeft de verwerende partij haar beslissing onvoldoende gemotiveerd. Voor zover er reeds een concrete beoordeling van de bestaande constructie in het licht van de hoedanigheid van het plat dak als '(potentieel)bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte' zou hebben plaats gevonden, quod certe non, moet minstens worden vastgesteld dat de kwalificatie onzorgvuldig en onjuist is gebeurd. Bezwaarlijk kan worden voorgehouden dat eenieder die een plat dak heeft, dit kan aanwenden als 'terras' en derhalve 'bruikbare buitenruimte' zoals de verwerende partij het nochtans wil doen voorkomen. Door zonder enige concrete beoordeling, laat staan enige concrete motivering, het plat dak gelijk te stellen met een 'terras' en derhalve 'bruikbare buitenruimte', neemt de verwerende partij een fictieve buitenruimte in aanmerking voor zijn beoordeling, wat onvereenigbaar is met zowel de uitdrukkelijke bewoordingen als de concrete doelstelling van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen'.*

*Het kan daarnaast bezwaarlijk worden betwist dat de '(potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte' een determinerend onderdeel is van het begrip 'gezinswoning' in artikel 01.01 van de verordening, wat bepalend is voor het toepassingsgebied van de verordening.*

*Om die reden moet dan ook de bestreden beslissing reeds worden vernietigd.*

*In tweede instantie is er geen sprake van een 'bestaande' gezinswoning waardoor de constructie niet alleen niet beantwoordt aan het toepassingsgebied van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen', maar ook niet in overeenstemming is met de achterliggende ratio legis van de verordening, zoals deze blijkt uit de memorie van toelichting (stuk 3, bijlage 3), waardoor onterecht de verordening alsnog van toepassing werd verklaard.*

*Zoals reeds uitvoerig gesteld in het inleidend verzoekschrift :*

- 1) Is er geen sprake van een 'bestaande' gezinswoning nu er op heden geen afdoende '(potentieel) bruikbare kwaliteitsvolle buitenruimte' aanwezig is in de zin van artikel 01.01 van de verordening, waardoor zij de facto ook geen deel uitmaakt van het 'huidige bestaande aanbod' aan gezinswoningen in de zin van artikel 02 van de verordening, waarvan het behoud wordt nagestreefd.*
- 2) Daarnaast maakt de constructie temeer geen deel uit van het 'huidige bestaande aanbod' aan gezinswoningen in de zin van artikel 02 van de verordening, waarvan het behoud wordt nagestreefd, nu in de bestreden beslissing op p. 2, vierde laatste alinea, expliciet wordt gesteld "dat uit de inschrijvingen van het bevolkingsregister blijkt dat de woning tot 13 november 1992 bewoond werd door de huidige aanvragers (gezin met 3 kinderen);", wat aangeeft dat er al sinds einde 1992, aldus méér dan 22 jaar geen bewoning meer door een gezin met kinderen heeft plaatsgevonden, waardoor de constructie op heden bezwaarlijk kan worden gerekend tot het 'bestaande aanbod aan gezinswoningen' waarvan het behoud door de verordening wordt nagestreefd.*

*Temeer om die reden moet de bestreden beslissing worden vernietigd.*

*Ook in de antwoordnota van de verwerende partij wordt het tweede middel van de verzoekende partij niet ontkracht en wordt niet gewezen op de vereiste motivering, laat staan deugdelijke motivering die in de bestreden beslissing zou moeten kunnen worden teruggevonden.*

*Het tweede middel geeft wel degelijk aanleiding tot de vernietiging van de bestreden beslissing.*

*Derdens zijn de onderdelen '2.2. Opkrikken woonkwaliteit' en '2.3. Parkeerdruk' van het tweede middel wel degelijk gericht tegen het thans bestreden besluit van de Deputatie, nu zoals hierboven reeds gesteld de Deputatie uitdrukkelijk op p. 3, tweede alinea van de bestreden beslissing stelt dat zij het standpunt van het CBS van Hasselt 'bijtreedt', waarbij wordt gemotiveerd als volgt : "Overwegende dat het door het college van burgemeester en schepenen ingenomen standpunt dat de aanvraag geweigerd dient te worden omdat in Hasselt functiewijzigingen van bestaande panden naar studentenkamers niet meer mogelijk zijn om het betaalbaar wonen voor gezinnen zoveel mogelijk kansen te geven, en dat het pand dat gelegen is in een omgeving waar de woonkwaliteit, met betrekking onder*



*andere tot de nachtelijke rust, verbeterd dient te worden; dat het standpunt van het college dat niet meer dan 2 studentenkamers kunnen toegelaten worden bijgetreden wordt;".*

*Het bijtreden van de argumenten van het CBS van Hasselt en het tot de hare maken impliceert onbetwistbaar dat verzoekende partij het recht heeft deze argumenten in rechte te bestrijden.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren als geschonden geacht rechtsbeginsel de materiële motiveringsplicht aan.

Het ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur van de materiële motiveringsplicht vereist dat de beslissing steunt op in rechte en in feite aanvaardbare motieven waarvan het bestaan uit de motivering in de beslissing of uit het administratief dossier blijkt.

2.

De verzoekende partijen betwisten in het middel de regelmatigheid van twee weigeringsmotieven die zij in de bestreden beslissing ontwaren.

In de eerste plaats betwisten zij de toepasselijkheid van 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', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de stad Hasselt van 15 mei 2007 en goedgekeurd bij besluit van 12 juli 2007 van de verwerende partij (vervolgens: de verordening).

Vervolgens formuleren de verzoekende partijen kritiek op de passus in de motivering waarin de verwerende partij uitdrukkelijk het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt bijtreedt dat het pand "gelegen is in een omgeving waar de woonkwaliteit, met betrekking onder andere tot de nachtelijke rust, verbeter[d] dient te worden" en dat "niet meer dan 2 studentenkamers kunnen toegelaten worden". Naast de zorg voor de betaalbaarheid van woningen voor gezinnen, steunt de weigeringsbeslissing van het college op de overweging dat "de woonkwaliteit (o.a. nachtelijke rust) opgekrikt" moet worden, dat de huisvesting voor meer dan twee studenten de kwaliteit van de omgeving aantast en dat de aanvraag, die maar een parkeergelegenheid inhoudt, de parkeerdruk zal doen toenemen.

3.

Zoals de verzoekende partijen in het middel terecht stellen en in hun wederantwoordnota herhalen, heeft de verwerende partij, door uitdrukkelijk de ongunstige beoordeling betreffende de woonkwaliteit in het collegebesluit bij te treden, zich die motieven in de bestreden beslissing tot de hare gemaakt. Dat de verwerende partij dat *a posteriori* in haar antwoordnota meent te moeten relativeren, doet daar niet anders over oordelen. De uitdrukkelijk bijgetreden motivering in het collegebesluit betreffende de woonkwaliteit kadert duidelijk in de ongunstige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en staat los van de verordening. Uit de motivering in de weigeringsbeslissing blijkt dat de verordening voor het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt geen weigeringsmotiveel geweest is.

4.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met een

goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

5.

De aanvraag beoogt de verbouwing van een pand met handelsruimte op het gelijkvloers met bovenliggende woongelegenheden. Het woongedeelte wordt tot tien studentenkamers omgevormd. Het te herbestemmen pand is in het centrum van de stad Hasselt gelegen.

Om redenen van de impact op de woonkwaliteit van de omgeving en de hinder voor de omwonenden wordt de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening ongunstig beoordeeld. De verwerende partij treedt de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt bij dat ter bescherming van de woonkwaliteit en van de omwonenden tegen hinder maximaal twee studentenkamers voor vergunning in aanmerking komen.

De kritiek van de verzoekende partijen dat het onderscheid tussen twee en meer studentenkamers arbitrair is en op geen enkele manier onderbouwd wordt, wordt niet aangenomen. Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om te beoordelen hoeveel studentenkamers voor de omgeving op het vlak van hinder draaglijk zijn. De concrete invulling van maximaal twee studentenkamers komt niet als een onredelijke inschatting over.

Waar de verzoekende partijen aanvoeren dat het “volledig met de haren getrokken” is om aan te nemen dat studentenkamers een ongunstige weerslag op de woonkwaliteit zouden hebben, dat kleinschalige invullingen met studentenhuizing juist bijdragen tot de leefbaarheid van de stad, dat de aanwezigheid van studenten tot een levendige stad met een druk sociaal leven en sociale controle leidt, dat het vreemd is te moeten vaststellen dat dergelijke initiatieven niet ondersteund worden, en dat de eis van een parkeerplaats per drie studentenkamers in de binnenstad onhaalbaar en zelfs ongewenst is omdat het parkeren in het stadscentrum aanmoedigt, verwoorden zij hun eigen appreciatie. Nergens komen de verzoekende partijen verder dan opportunistische kritiek.

Voor zover de verzoekende partijen louter poneren dat “andere, grotere projecten (...) wel (blijken) te kunnen rekenen op de nodige bijval”, dat “er met twee maten en twee gewichten wordt gewerkt” en dat “het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt”, wordt er naar de bespreking van het eerste middel verwezen.

6.

Het niet weerlegde weigeringsmotief dat de aanvraag vanwege de hinder voor de omwonenden en de impact op de woonkwaliteit onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De kritiek dat de aanvraag niet valt onder het toepassingsgebied van de verordening, komt neer op kritiek op een overtollig motief en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

7.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een derde middel, met name “brandveiligheid”, stellen de verzoekende partijen het volgende:

“ ...

*Verzoekende partij heeft kennis genomen van de opmerkingen die in het verleden door de brandweer geformuleerd werden in haar advies. Verzoekende partij heeft vervolgens dan ook in de procedure aanpaste plannen bijgebracht waarin tegemoet wordt gekomen aan deze opmerkingen.*

*Deze plannen werden door verzoekende partij bijgebracht tijdens de periode van het openbaar onderzoek. Het College van Burgemeester en schepenen heeft evenwel geoordeeld dat deze plannen geen onderdeel uitmaakten van het openbaar onderzoek en heeft daarom ook geweigerd om deze aan het dossier toe te voegen.*

*Er dient te worden opgemerkt dat verzoekende partij overduidelijk de goodwill heeft om zich te schikken naar de opmerkingen van de brandweer. De aangepaste plannen die in opdracht van verzoekende partij werden opgesteld vormen hiervan een duidelijk bewijs.*

*De beperkt aangepaste plannen kunnen worden aanvaard in toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO. (...) Hierin wordt uitdrukkelijk gesteld dat:*

*(...)*

*De plannen betreffen slechts minimale aanpassingen die geen essentiële substantiële wijziging aanbrengen en tegemoetkomen aan de door de brandweer geformuleerde opmerkingen. Bijgevolg was het dan ook niet noodzakelijk om deze gewijzigde plannen in het openbaar onderzoek op te nemen of om een nieuw openbaar onderzoek uit te voeren.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*Ons college kan hierop heel summier antwoorden dat dit middel geen ontvankelijk middel is, omdat:*

- niet voldoende, noch duidelijk wordt aangegeven welke rechtsregels of welke beginselen werden geschonden en op welke wijze deze regels of beginselen dan wel in de ogen van de verzoekende partijen werden geschonden, zodat het middel naar de vorm toe alleen al gebrekkig is geformuleerd*
- hoe dan ook de geformuleerde kritiek niet gericht is tegen het bestreden besluit van 15 oktober 2014 van ons college, waarin het aspect brandveiligheid op geen enkele wijze heeft meegespeeld bij de beoordeling.*

*In het bestreden besluit zelf overwoog ons college trouwens uitdrukkelijk dat “het in het beroepsschrift ingenomen standpunt dat de vergunning in hoofdzaak geweigerd werd omwille van een ongunstig brandweeraadvies niet kan worden bijgetreden; dat het college van burgemeester en schepenen duidelijk gemotiveerd heeft dat de vergunning geweigerd*

*is omwille van de strijdigheid van het aangevraagde met de doelstelling van de verordening 'behoud van ééngezinswoningen';"*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

De weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 26 juni 2014 steunt onder meer op het ongunstig advies van 15 april 2014 van de brandweer.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niet dat het ongunstig advies van de brandweer voor de verwerende partij een motief was om een vergunning te weigeren. De verzoekende partijen verliezen zich in het derde middel in kritiek op een onbestaand weigeringsmotief.

Het middel wordt verworpen

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In een vierde middel, met name "tegenstrijdige belangen", stellen de verzoekende partijen:

*" ...*

*Het is algemeen geweten dat de stad Hasselt zelf ook vooruit kijkt. Zo kon er recent in de pers gelezen worden dat er in de Elfde Liniestraat, tussen de schoolgebouwen, drie studentenpaviljoenen van zes verdiepingen worden opgericht. Een eerste woonblok met 74 kamers zal in het schooljaar 2016-2017 klaar zijn. De stad breidt de scholencampus verder uit met een fakbar, wasserij en een woontoren voor pas afgestudeerde jongeren, tot maximaal 35 jaar, die in Hasselt hun carrière willen starten. Het project van verzoekende partij is in deze dan ook rechtstreekse concurrentie voor de ontwikkelingen die door de stad ondersteund worden. Het is evenwel ongeoorloofd om onder het mom van stedenbouwkundige bezwaren andere onderliggende economische belangen te beschermen. Het is duidelijk dat er sprake is van machtsafwending aangezien de stad Hasselt haar bevoegdheid die aan haar is gegeven om een bepaald oogmerk van algemeen belang te bereiken, aanwendt tot het nastreven van een ander doel. De machtsafwending bestaat er in concreto in dat het bestuursorgaan, het algemeen belang veronachtzaamt, zijn bevoegdheid gebruikt om een particulier belang, het zijn of dat van een derde, te dienen.*

*Op basis van de hierboven aangehaalde argumenten kan dan ook niet anders besloten worden dan dat in eerste instantie het college van Burgemeester en schepenen van de stad Hasselt en vervolgens nogmaals de Deputatie van de provincie Limburg onterecht besloten hebben om geen vergunning toe te kennen aan verzoekende partij.*

*..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*" ...*

*Als laatste middel tot nietigverklaring werpen de verzoekende partijen op dat er in hoofde van de stad Hasselt sprake zou zijn van "machtsafwending", doordat het college van burgemeester en schepenen zijn bevoegdheid om in het kader van het algemeen belang,*

*nl. een goede ruimtelijke ordening, te oordelen over de vergunningsaanvraag van de verzoekende partijen heeft aangewend om een particulier en dus ongeoorloofd, eigen belang of belang van een derde te dienen, nl. door concurrentie op het vlak van het aanbieden van studentenkamers te dwarsbomen in het belang van andere bouwprojecten die door de stad ondersteund worden.*

*Ook aangaande dit middel kan ons college summier antwoorden dat het geenszins gericht is tegen het nu voor uw Raad bestreden besluit van 15 oktober 2014 van ons college. Voor zover het middel al afdoende ontwikkeld is om op te kunnen antwoorden (quod non), moet hoe dan ook worden vastgesteld dat de kritiek geenszins dienstig kan zijn om de beslissing van ons college in vraag te stellen. Machtsafwending aanvoeren in hoofde van de stad Hasselt kan in ieder geval niet dienstig zijn om het besluit van ons college in vraag te stellen.*

*Hieraan kan nog worden toegevoegd dat, overeenkomstig de rechtspraak van uw Raad, machtsafwending erin bestaat dat de overheid haar bevoegdheid welke haar bij de wet tot het bereiken van een bepaald oogmerk van algemeen belang is gegeven, heeft aangewend voor een ander doel dan voor het algemeen belang dat zij behoort te behartigen. Het bestaan ervan kan worden afgeleid uit voldoende ernstige welbepaalde en overeenstemmende vermoedens waaruit kan worden afgeleid dat het bestuur andere dan rechtmatige doeleinden heeft nagestreefd en de verzoekende partij moet ook aantonen welk ongeoorloofd oogmerk de overheid bij de uitoefening van haar bevoegdheid heeft nagestreefd.*

*De vage en totaal ongestaafde beweringen van de verzoekende partijen dienaangaande kunnen hoegenaamd niet doen besluiten tot machtsafwending begaan door de stad Hasselt.*

*Het middel kan dan ook manifest niet leiden tot de nietigverklaring van het nu voor uw Raad bestreden besluit van ons college.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om machtsafwending met succes te kunnen invoeren, moeten de verzoekende partijen aantonen dat de verwerende partij de haar wettelijk opgedragen bevoegdheid aangewend heeft met als enige, minstens doorslaggevende, bedoeling om de stad Hasselt te bevoordelen.

De verzoekende partijen leggen ter zake geen stuk voor. Het middel blijkt te steunen op een krantenartikel (stuk 12.2 van het administratief dossier) over het voornemen van de stad Hasselt om in de Elfde Liniestraat bijkomende studentenpaviljoenen te bouwen. Waar de verzoekende partijen menen daarmee als bewijsvoering te kunnen volstaan om tot machtsafwending te besluiten, wordt er geoordeeld dat het middel het niveau van een bloot verwijt niet overstijgt.

2.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 juni 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF