RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 207.410 van 17 september 2010
in de zaken A. 170.959/X-12.731 (I)
A. 170.962/X-12.732 (II)
A. 170.965/X-12.733 (III)
A. 170.966/X-12.734 (IV)

I. In zake: Olaf BOUSSE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Driessen
kantoor houdend te 3700 TONGEREN
Sint-Catharinastraat 54
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de stad HASSELT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hugo Lamon
kantoor houdend te 3500 HASSELT
de Schiervellaan 23
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partijen:

1. de n.v. BOUWBEDRIJF DETHIER
2. de n.v. IMMO DETHIER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jos Raets
kantoor houdend te 3830 WELLEN
Bosstraat 6B
bij wie woonplaats wordt gekozen

II. In zake: Willy LEEMEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Driessen
kantoor houdend te 3700 TONGEREN
Sint-Catharinastraat 54
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de stad HASSELT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hugo Lamon
kantoor houdend te 3500 HASSELT
de Schiervellaan 23
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partijen:

1. de n.v. BOUWBEDRIJF DETHIER
2. de n.v. IMMO DETHIER

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jos Raets
kantoor houdend te 3830 WELLEN
Bosstraat 6B
bij wie woonplaats wordt gekozen

III. + IV.
In zake: Willy LEEMEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Driessen
kantoor houdend te 3700 TONGEREN
Sint-Catharinastraat 54
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de stad HASSELT
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Hugo Lamon
   kantoor houdend te 3500 HASSELT
   de Schiervellaan 23
   bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
   bijgestaan en vertegenwoordigd door
   advocaat Christian Lemache
   kantoor houdend te 3800 SINT-TRUIDEN
   Tongersesteenweg 60
   bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partijen:

1. de n.v. BOUWBEDRIJF DETHIER
2. de n.v. IMMO DETHIER

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jos Raets
kantoor houdend te 3830 WELLEN
Bosstraat 6B
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de beroepen

1. Het beroep, ingesteld op 13 maart 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 22 december 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij de stedenbouwkundige

vergunning wordt verleend voor een nieuwbouw appartementsgebouw: 32 appartementen met ondergrondse garages en bergplaatsen op percelen gelegen te Hasselt, Paul Bellefroidlaan, kadastraal bekend sectie E, nrs. 444/t, 444/w, 445/z en 440/c. (zaak I. A. 170.959/X-12.731)

Het beroep, ingesteld op 13 maart 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 22 december 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een nieuwbouw appartementsgebouw: 32 appartementen met ondergrondse garages en bergplaatsen op percelen gelegen te Hasselt, Paul Bellefroidlaan, kadastraal bekend sectie E, nrs. 444/t, 444/w, 445/z en 440/c. (zaak II. A. 170.962/X-12.732)

Het beroep, ingesteld op 13 maart 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 22 december 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen te Hasselt, Luikersteenweg, kadastraal bekend sectie E, nr. 445/z. (zaak III. A. 170.965/X-12.733)

Het beroep, ingesteld op 13 maart 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 22 december 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor percelen gelegen te Hasselt, Paul Bellefroidlaan, kadastraal bekend sectie E, nrs. 444/t, 444/w en 444/y. (zaak IV. A. 170.966/X-12.734)

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 163.551 van 13 oktober 2006 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak sub I.

Bij arrest nr. 163.550 van 13 oktober 2006 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak sub II.

Bij arrest nr. 163.549 van 13 oktober 2006 zijn de zaken sub III en sub IV gevoegd en is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen verworpen in de zaken sub III en sub IV.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend in alle zaken.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend in alle zaken.

De tussenkomende partijen hebben in alle zaken een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomsten zijn toegestaan bij beschikkingen van respectievelijk 4 oktober 2007, 13 maart 2007 en 23 maart 2007. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend in de zaken sub I, sub III en sub IV.

Adjunct-auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld in alle zaken.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend in alle zaken. De tweede verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend in de zaken sub III en sub IV. De tussenkomende partijen hebben een laatste memorie ingediend in alle zaken.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 29 januari 2010 in alle zaken.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht in alle zaken.

Advocaat Philippe Winderickx, die loco advocaat Jo Driessen verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Jacques Hoogmartens, die loco advocaat Hugo Lamon verschijnt voor de stad Hasselt, advocaat Wendy Gillard, die loco advocaat Christian Lemache verschijnt voor de tweede verwerende partij in de zaken sub III en sub IV, en advocaat Jos Raets, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven in de zaken sub I en sub II en een met dit arrest eensluidend advies in de zaken sub III en sub IV.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De tussenkomende partijen beogen het oprichten van een appartementsgebouw met 32 woongelegenheden aan de Paul Bellefroidlaan te Hasselt. De eerste tussenkomende partij is eigenaar van de gronden waarop dit gebouw wordt voorzien. De tweede tussenkomende partij is de bouwheer.

De percelen zijn overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen in woongebied. Ze zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De betrokken gronden worden wel beheerst door de voorschriften van twee onderscheiden verkavelingsvergunningen.

Wat de percelen nrs. 444/t en 440/c betreft, zijn de voorschriften van kracht van een verkavelingsvergunning met nr. 1424, die door het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt werd verleend op 31 juli 2003, en die voorziet in twee bouwloten voor appartementsbouw, vrije beroepen, diensten en handel. Het lot nr. 2, dat uitgeeft op de Paul Bellefroidlaan, wordt daarbij bestemd tot projectzone, waarvan de invulling afhankelijk gemaakt wordt van het voorafgaandelijk verkrijgen van een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2.

Het perceel nr. 445/z vormt het lot nr. 2 van een verkavelingsvergunning met nr. 1464, die op 12 februari 2004 werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt. De voorschriften voorzien in een bebouwing die zowel fysiek als functioneel aansluit bij de bebouwing die gerealiseerd kan worden op het lot nr. 2 van de voormelde verkavelingsvergunning van 31 juli 2003.

4. Op 8 maart 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 aan de eerste tussenkomende partij voor het oprichten van een appartementsgebouw met

32 woongelegenheden en ondergrondse parkeergelegenheid op de voormelde percelen.

Het attest wordt afgegeven op eensluidend gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en voorziet dat een definitieve stedenbouwkundige vergunning voor het project pas kan worden verkregen mits de nodige verkavelingswijzigingen worden aangevraagd.

5. De eerste tussenkomende partij dient vervolgens op 6 juni 2005 en 14 juni 2005 (datum van de ontvangstbewijzen) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt twee aanvragen in, strekkende tot het respectievelijk wijzigen van de hoger vermelde verkavelingsvergunningen nr. 1424 van 31 juli 2003 en nr. 1464 van 12 februari 2004.

Wat de verkavelingsvergunning nr. 1424 van 31 juli 2003 betreft, strekt de wijzigingsaanvraag ertoe de kadastrale percelen nrs. 444/t, 444/w en 440/c (in het bestreden besluit in de zaak sub IV wordt dit laatste vermeld als nr. 444/y) samen te voegen. De percelen nrs. 444/t en 440/c maken lot 2 uit van de voormelde oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Het perceel nr. 445/w maakt lot 1 uit van deze verkavelingsvergunning. Dit lot 1 is reeds bebouwd en wordt volgens de stad Hasselt “uit de verkaveling gestoten”. Het perceel 444/w, dat niet behoort tot de oorspronkelijke verkaveling, wordt bij de percelen 444/t en 440/c van het oorspronkelijke lot 2 gevoegd.

Wat de verkavelingsvergunning nr. 1464 van 12 februari 2004 betreft, strekt de wijzigingsaanvraag ertoe deze verkavelingsvergunning voor lot 2 (perceel 445/z) op te heffen en dit terrein te voegen bij de voormelde samengevoegde percelen, teneinde het oprichten van het appartementsgebouw mogelijk te maken.

6. De raadsman van de verzoeker in de zaken sub III en IV dient in het kader van het openbaar onderzoek over de wijzigingsaanvraag betreffende de verkaveling nr. 1464 op 14 juli 2005 een bezwaarschrift in bij het stadsbestuur van Hasselt.

In dit bezwaarschrift wordt erop gewezen dat het openbaar onderzoek omtrent de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 1424, aangetast zou zijn door onregelmatigheden aangezien de verzoeker er niet van in kennis werd gesteld, en worden voorts een aantal argumenten aangevoerd voor het niet toelaten van het oprichten van het appartementsgebouw op het terrein.

In vergadering van 18 augustus 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een gunstig preadvies over de beide aanvragen en wordt het ingediende bezwaarschrift behandeld en verworpen.

7. De gemachtigde ambtenaar verstrekt over de beide voormelde aanvragen op respectievelijk 14 oktober 2005 en 12 december 2005 een gunstig advies.

8. Bij besluit van 22 december 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt wordt aan de eerste tussenkomende partij de vergunning verleend tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning, verleend op 12 februari 2004, en betrekking hebbend op het perceel gelegen aan de Luikersteenweg 169 te Hasselt, kadastraal bekend sectie E, nr. 445/z.

Dit is het bestreden besluit in de zaak sub III.

Bij een tweede besluit van 22 december 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt, wordt aan de eerste tussenkomende partij de vergunning verleend tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning, verleend op 31 juli 2003, en betrekking hebbend op percelen gelegen aan de Paul Bellefroidlaan te Hasselt, kadastraal bekend sectie E, nrs. 444/t, 444/w en 444/y.

Dit is het bestreden besluit in de zaak sub IV.

9. Eveneens op 22 december 2005, verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt aan de n.v. Bouwbedrijf Dethier - n.v. Rodeco de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw, bestaande uit 32 appartementen met ondergrondse garages en bergplaatsen, aan de Paul Bellefroidlaan te Hasselt, op percelen kadastraal bekend sectie E, nrs. 444/t, 444/w, 445/z en 440/c.

Dit is het bestreden besluit in de zaken sub I en II.

IV. Samenvoeging

10. De beroepen zijn dermate verknocht dat het in het raam van een goede rechtsbedeling past de zaken samen te voegen.

V. Onderzoek van de middelen in de zaak sub III

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

11. De verzoeker roept in een eerste middel in wat volgt:

"Schending van art. 132 § 1 en 2 van het Decreet van 18.05.1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Deze artikelen luiden als volgt :

§ 1 :

'de eigenaar van een in een niet-vervallen verkaveling begrepen kavel, kan voor het deel dat hij in eigendom heeft, een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen.'

§ 2 :

'de procedures die van toepassing zijn op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning, zijn eveneens van toepassing op de wijziging ervan.

Alvorens zijn aanvraag in te dienen, zendt de eigenaar een eensluidend afschrift ervan, bij aangetekende brief, aan alle eigenaars van een kavel, die de aanvraag niet mede ondertekend hebben.

De postbewijzen van afgifte van de aangetekende zendingen worden bij het dossier van de aanvraag gevoegd.

De bezwaren worden schriftelijk bij het College van Burgemeester en Schepenen ingediend, binnen de 30 dagen, te rekenen vanaf datum van afgifte van de aangetekende zendingen bij de post'.

Schending van de art. 2 en 7 van het Besluit van de VLAAMSE REGERING van 05. mei 2000, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Art. 2 :

'Dit Besluit is van toepassing (...) op de openbare onderzoeken, over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning- en verkavelingsaanvragen, hierna de aanvragen te noemen'.

Art. 7 :

'indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen, voor de aanvang van het openbaar onderzoek, door het gemeentebestuur, bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs, in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag.

De aanvrager betaalt de kosten van de aangetekende zending'.

Schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, schending van de rechten van verdediging, schending van de art. 2 en 3 van de Wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

EERSTE ONDERDEEL,

Aangezien het de bedoeling van de wetgever was, dat eigenaars van percelen, palend aan een lot dat deel uitmaakt van een verkaveling die het voorwerp uitmaakt van een aanvraag tot wijziging (a fortiori een aanvraag tot opheffing en/of samenvoeging met een ander perceel), volledig geïnformeerd zouden worden omtrent het precieze voorwerp van de verkavelingsaanvraag.

Dat verzoeker bij aangetekend schrijven van de Stad Hasselt hem gericht op 17.06.2005 werd in kennis gesteld van :

> ‘Aanvraag voor het opheffen van de verkaveling, voor een perceel te Hasselt; LUIKERSTWG. 169 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummer 445 Z’
> (...).

Dat bij inzage van het dossier bij de diensten van de stad HASSELT is gebleken, dat het voorwerp van de aanvraag dd. 13.05.05 (waarvan verzoeker bij aangetekend schrijven dd. 17.06.05 in kennis werd gesteld), in feite luidde als volgt :

> ‘opheffen van een bestaande verkaveling: VANDERLINDEN dd. 12.02.04 : nr. 1464 waarbij lot 2 van die verkaveling later gevoegd wordt bij lot 2 van de verkaveling VANNUT dd. 31.06.03 : nr. 1424 /IS’.

Dat verder de aanvraag dd. 13.05.05 nog vermeldde :

> ‘deze aanvraag wordt ingediend samen met een tweede verkavelingswijziging, teneinde te komen tot een nieuw perceel, waarvoor op 08.03.05 door de stad HASSELT een gunstig stedenbouwkundig attest 2 werd afgeleverd’.

Verzoeker voegt een plan bij waarop de percelen zijn aangeduid waarop de respectievelijke verkavelingsvoorschriften rustten (...).

Dat achteraf inderdaad is gebleken, dat door DETHIER Rob voor NV. RODECO, in hoedanigheid van afgevaardigd bestuurder van de NV. BOUWBEDRIJF DETHIER, als eigenaar van de gronden, gelegen te HASSELT, Paul Bellefroidlaan, kadastraal bekend sectie D, nrs. 444 / W - 444 / T - 445 / Z en 440 / C, de intrekking werd gevraagd van de bestaande verkavelingsvergunning op deze percelen en vergunning werd gevraagd tot het samenvoegen van bedoelde gronden (...).

Dat hiervoor op 06.06.05 een ontvangstbewijs werd afgeleverd op naam van ‘DETHIER IMMO Dhr. Rob DETIER’ (...) .

Dat dit ontvangstbewijs bij de stad HASSELT het dossier nr. 1424- / IS draagt.

Dat in dit ontvangstbewijs het perceel nr. 445 / Z ten onrechte werd omschreven als het perceel 444 / Y.

Aangezien het perceel nr. 445 / Z grenst aan het perceel waarvan verzoeker eigenaar is, had verzoeker op de wettelijk voorgeschreven wijze in kennis moeten worden gesteld van deze tweede aanvraag tot samenvoeging van dit perceel 445 / Z met alle andere percelen..

Dat dit niet gebeurd is, waardoor de art. 132 § 1 en 2 van het Decreet van 18.05.99 en de art. 2 en 7 van het Besluit van de VLAAMSE REGERING van 05.05.00 werden geschonden.

Dat het onderdeel ernstig is;

TWEEDE ONDERDEEL,

Dat verzoeker hierop had gewezen in zijn bezwaarschrift dd. 14.07.05 (...) en had opgemerkt, dat hij niet in kennis werd gesteld van deze verkavelingsaanvraag, waardoor hij dit dossier ook niet had kunnen onderzoeken, terwijl bovendien de termijn voor het indienen van bezwaar tegen deze aanvraag, reeds bleek te zijn verstreken op 12.07.05.

Dat een goed bestuur nochtans veronderstelt, dat verzoeker in kennis ware gesteld van het volledig voorwerp van de aanvraag tot verkavelingswijziging(en).

Dat hierop door verwerende partij in de bestreden beslissing slechts werd geantwoord :

> ‘voor iedere verkaveling werd een afzonderlijke procedure gevolgd, voor wijziging van de verkaveling cfr. de wettelijke bepalingen’.

Dat evenwel niet werd geantwoord op het bezwaar van verzoeker, dat hij niet in kennis werd gesteld van de wijziging van verkaveling 1424.

Dat zodoende de bestreden beslissing niet gesteund is op de rechtens en feitelijk vereiste motieven.

Dat de gegeven motivering niet afdoende is.

Dat de bestreden beslissing hierdoor werd genomen met schending van de art. 2 en 3 van de Wet van 29.07.91.

Dat het onderdeel ernstig is.

DERDE ONDERDEEL,

Art. 132 § 1 van het Decreet van 18.05.99 bepaalt, dat de aanvragen tot verkavelingswijziging moeten worden ingediend door de eigenaars van de betreffende percelen.

Terwijl niet duidelijk is of de aanvraag tot verkavelingswijziging wel werd ingediend door de eigenaar van de betreffende percelen.

Dat de aanvraag tot verkavelingswijziging (dossier 1464 - stad HASSELT) blijkens het aan verzoeker gerichte aangetekend schrijven dd. 17.06.05, werd ingediend door 'DETHIER IMMO Dhr. Rob DETHIER'.

Terwijl de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning, zoals gekend bij de stad HASSELT onder dossier nr. 1424, werd ingediend door 'DETHIER Rob voor nv. RODECO, in hoedanigheid van afg. Bestuurder van de nv bouwbedrijf Dethier, eigenaar van de gronden gelegen te Hasselt,'(...).

Het ontvangstbewijs van die aanvraag vermeldt dan weer, dat de aanvraag werd ingediend door 'DETHIER IMMO Dhr Rob DETHIER' (...).

Dat het zodoende niet duidelijk is of de aanvragen tot verkavelingsvergunning, zoals wettelijk voorgeschreven, daadwerkelijk werden ingediend door de eigenaar van de betreffende percelen.

Dat het onderdeel ernstig is.

VIERDE ONDERDEEL,

Door de stad HASSELT werd eerst een 'openbaar onderzoek' georganiseerd, in verband met de door DETHIER IMMO ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest 2.

Dat verzoeker in zijn bezwaarschrift had gesteld, dat de openbaarmaking van de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest 2, bezwaarlijk geacht kon worden dezelfde draagwijdte te hebben als een procedure van openbaarmaking van aanvraag tot opheffing / wijziging van een bestaande verkavelingsvergunning.

Dat dit des te meer het geval is, nu blijkt dat de verwerende partij zich in het stedenbouwkundig attest 2 reeds had uitgesproken over de opportuniteit van het behoud van de bestaande verkavelingsvoorschriften.

Dat in het stedenbouwkundig attest 2 dd. 08.03.05 immers door de stad HASSELT reeds werd overwogen :

> 'overwegende dat de bezwaren wijzen op een mogelijke hinder in verband met vermindering van lichtinval voor de naastgelegen woning;
> Dat de voorgestelde hoogte, dichtheid en inplanting niet aanvaardbaar zijn;
> Dat waardevol groen verdwijnt;
> Dat de voorschriften van de verkaveling niet gevolgd worden;
> Overwegende dat het College op 14.10.04 terzake heeft beraadslaagd en de klacht(en) ontvankelijk, doch ongegrond heeft verklaard;
> Dat volgens het College van Burgemeester en Schepenen niet op de bezwaren moet worden ingegaan, daar de voorgestelde dichtheid, hoogte en inplanting op dit perceel binnen het stedelijk gebied van HASSELT aanvaardbaar is en daar er in de onmiddellijke omgeving nog appartementsgebouwen met gelijkaardige hoogtes aanwezig zijn;
> Dat het bestaande groen op het perceel maximaal behouden blijft buiten de bouwzone;
> Dat de afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen voldoende groot zijn, om de privacy van de omwonenden te garanderen'.

Dat aldus door verwerende partij reeds standpunt werd ingenomen over het lot van de bestaande verkavelingsvergunning(en), nog vooraleer de wettelijk voorgeschreven procedure tot wijziging en/of opheffing van de verkaveling werd gevolgd ....

Rekening houdend met het reeds ingenomen standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen, is de in het stedenbouwkundige attest opgenomen voorwaarde, - 'vooraleer een definitieve bouwaanvraag kan ingediend worden, moeten de nodige verkavelingswijzigingen bekomen worden van de betrokken verkavelingen', - als een loutere stijlclausule te beschouwen.

Hierdoor wordt het navolgend georganiseerde openbaar onderzoek betreffende de opheffing van de verkavelingen en de samenvoeging van de percelen volledig uitgehold en doelloos.

Dat aldus de essentie zelf van de wettelijk voorgeschreven bezwaarprocedure werd miskend.

Dat hierdoor de rechten van verdediging werden geschonden.

Dat de bestreden beslissing die op dergelijke handelswijze is gesteund, dan ook als nietig dient te worden beschouwd.

Dat het onderdeel ernstig is".

Beoordeling

12. De verzoeker voert niet aan op welke wijze artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen is geschonden. In zoverre de schending van deze bepaling wordt aangevoerd, is het middel niet ontvankelijk.

Het voorgaande geldt evenzeer voor de door de verzoeker in het eerste middelonderdeel aangevoerde schending van het toentertijd geldende artikel 132, §§ 1 en 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO). Bovendien faalt dit middelonderdeel in zoverre de schending van de voormelde bepalingen wordt aangevoerd naar recht, aangezien deze uitsluitend betrekking hebben op de eigenaars van de in de verkaveling begrepen kavels en niet wordt betwist dat de verzoeker deze hoedanigheid niet bezit.

13. In zoverre de verzoeker, in een eerste middelonderdeel, de schending aanvoert van artikel 7 van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, doordat hij als aanpalende eigenaar niet in kennis werd gesteld van de wijziging van de verkaveling nr. 1424, kan het middel niet tot de vernietiging leiden, aangezien dit middelonderdeel niet gericht is tegen het bestreden besluit, dat de wijziging van verkaveling nr. 1464 betreft, en de verzoeker niet betwist dat hij van de aanvraag van deze laatste verkavelingswijziging wel regelmatig in kennis werd gesteld.

Het bezwaar dat de verzoeker betreffende de voormelde afwezigheid van kennisgeving heeft ingediend, werd in het bestreden besluit afdoende beantwoord door te stellen dat "voor iedere verkaveling (...) een afzonderlijke procedure (werd) gevolgd voor wijziging van de verkaveling cfr. de wettelijke bepalingen", zodat ook het tweede middelonderdeel ongegrond is.

14. Waar de verzoeker, in een derde middelonderdeel, aanvoert dat het niet duidelijk is of de aanvraag die heeft geleid tot het nemen van het bestreden besluit werd ingediend door de eigenaar van het betreffende perceel, mist het middel feitelijke grondslag. Uit de gegevens van de zaak blijkt immers dat zowel het ontvangstbewijs van 14 juni 2005 van de voormelde aanvraag, als de bestreden beslissing zelf vermelden dat de aanvraag werd ingediend door de eerste tussenkomende partij. In het administratief dossier is voorts een afschrift aanwezig van de notariële akte waaruit blijkt dat deze laatste partij eigenaar is van het perceel met kadastraal nr. 445/z waarop het bestreden besluit betrekking heeft.

In zoverre dit middelonderdeel betrekking heeft op de aanvraag, ingediend voor het wijzigen van de verkaveling nr. 1424, is het onontvankelijk, aangezien het niet gericht is tegen het bestreden besluit.

15. Er valt niet in te zien hoe de door de verzoeker in het vierde middelonderdeel aangevoerde omstandigheid dat de vergunningverlenende overheid reeds in het stedenbouwkundig attest nr. 2 standpunt zou hebben ingenomen over het lot van de verkavelingsvergunningen, daargelaten de vraag of dit voldoende wordt aangetoond, van aard zou kunnen zijn om de wettelijk voorgeschreven bezwaarprocedure te miskennen. Dit klemt des te meer nu de verzoeker tijdens het openbaar onderzoek dat tot het nemen van het bestreden besluit heeft geleid bezwaren heeft ingediend.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

16. De verzoeker roept in een tweede middel de schending in van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het

redelijkheidsbeginsel, alsook het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag:

"Dat art. 19, 3de lid K.B. van 28.12.72 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of het ontwerp gewestplan, de vergunning slechts wordt afgegeven, zo de uitvoering van handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Dat luidens de art. 2 en 3 van de Wet van 29.07.91 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, elke éénzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden, die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat die afdoende moeten zijn.

Dat uit voormelde bepalingen volgt, dat enkel met de in het bestreden Besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Dat de woning van verzoeker zich situeert in de wijk, die begrensd wordt door respectievelijk de Luikersteenweg, de Eugène Leenlaan, de Paul Bellefroidlaan en de Generaal Lemanstraat (...).

Dat de ruimtelijke context van deze wijk wordt gekenmerkt door een residentiële, groene woonomgeving (bosomgeving), voor vrijstaande éénsgezinswoningen van het type 'villabouw' en dus door een lage densiteit.

Dat verzoeker in zijn bezwaarschrift dd. 14.07.05 aangaf op welke punten hij van oordeel was dat het bouwproject, ten behoeve waarvan de opheffing werd gevraagd van de verkavelingsvoorschriften 'VANDERL1NDEN' (1464), strijdig was met de criteria die ten grondslag lagen aan deze verkavelingsvergunning dd. 12.02.04 :

'Ruimtelijke uitgangspunten :

- De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.
  OPMERKING:
  Het voorwerp van de aanvraag is gesitueerd aan de oostzijde van de Paul Bellefroidlaan. De ruimtelijke context aldaar wordt gekenmerkt door een residentiële groene woonomgeving (bosomgeving) voor vrijstaande eengezinswoningen van het type villabouw en dus door een lage densiteit.
  Ter verantwoording van het project Dethier verwijst het College van Burgemeester en Schepenen in het Stedenbouwkundig attest slechts naar de ruimtelijke context ten westen van de Paul Bellefroidlaan en dus aan de overzijde van de straat terwijl de ruimtelijke context aldaar totaal verschillend is van deze aan de oostzijde van de Paul Bellefroidlaan...
- Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.
  Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie enz.'
  OPMERKING:

Het project DETHIER is manifest in tegenspraak met deze doelstelling waarbij uitgegaan werd een maximale vrijwaring van de ter plaatse aanwezige open ruimte.

Architecturale uitgangspunten :

- De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.
  Zo moeten inplanting, vormgeving en maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :
- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy enz. (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping enz.)
  OPMERKING :
  Hieruit blijkt duidelijk dat de verkavelingsvergunning dd. 2004 slechts bebouwing met maximaal twee bouwlagen beoogde.
  Het project DETHIER is met zijn 6 tot zelfs 7 bouwlagen radicaal in strijd met deze eerdere doelstellingen van de Stad Hasselt...
  Van enige kwaliteitsvolle relatie met de omliggende kavels is geen sprake. Integendeel worden bestaande kavels samengevoegd om ze maximaal vol te bouwen ten nadele van de omliggende kavels die geen deel uitmaken van het project DETHIER...
  Blijkens de gegevens van het dossier ter inzage werd in het geheel niets voorzien op het vlak van een kwaliteitsvolle buitenaanleg laat staan dat bv. een tallud met hoge wintergroene beplanting ter vrijwaring van de privacy van de omwonenden werd voorgesteld.
  Art. 111 Bis van het Decreet van 18.05.1999 bepaalt:
  'De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften van ... een vergunde verkaveling, enkel voor de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen. Geen afwijkingen inzake bestemming mogen worden toegestaan. De afwijking mag evenmin leiden tot een toename van de maximaal mogelijke vloerterreinindex, en evenmin mag afgeweken worden van het aantal bouwlagen. De afwijking mag niet strijdig zijn met de goede ruimtelijke ordening. Deze afwijking kan ook in beroep worden toegestaan.'
  In het kader van een goed bestuur dient de overheid geacht te worden thans reeds rekening te houden met deze decretale bepalingen.
- Alle constructies, zowel hoofd - als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhorend geheel vormen.
  OPMERKING :
  Van enige harmonie met de omgeving ten oosten van de Paul Bellefroidlaan is in het voorgestelde project geen sprake.
- de vrijstaande gebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.

Bestemming :

- hoofdbestemming : residentieel gebruik - Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

OPMERKING :
Het project DETHIER voorziet net het tegenovergestelde...

Inplanting :

- Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur.
- Er moet gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van ... de omliggende percelen en van het eigen perceel.
  OPMERKING :
  Door de voorziene samenvoeging van de percelen eigendom van DETHIER wordt de ruimtelijk kwaliteit van de thans bestaande kavels volledig teniet gedaan ter realisatie van (...) een groots appartementsgebouw.

Terreinaanleg :

- de bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
  OPMERKING :
  Door IMMO DETHIER werd reeds een verharde oprit aangelegd langs de zijde van de Paul Bellefroidlaan. Er werd reeds (...) gedeeltelijk overgegaan tot het rooien van de ter plaats aanwezige bomen.

Hoofdgebouw :

- Bestemming : één- of meergezinswoningen.
- Bouwvorm/inplanting/afmetingen: stedenbouwkundig verantwoord rekening houdend met de aanpalende percelen... De privacy ten opzichte van de omliggende percelen dient gerespecteerd te blijven.
- Wijzigingen aan de verkavelingsvergunning kunnen slechts aangevraagd worden om de architecturale en ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota enz.) opgesteld door de ontwerper.
  OPMERKING :
  Het vereiste omgevingsrapport en de argumentatienota werden niet gevoegd bij de aanvraag tot opheffing van de verkavelingsvergunning.'

Dat verwerende partij geenszins afdoende heeft geantwoord op deze bezwaren.

Dat verzoeker onder meer de vraag stelde, waarom voor het project DETHIER IMMO moest afgeweken worden van de doelstellingen, zoals deze door de stad HASSELT nog werden in aanmerking genomen voor het afleveren van de verkavelingsvergunning VANDERLINDEN dd. 12.02.04 (hetzij amper een jaar voor het indienen van de aanvraag DETHIER) ?

Dat in het bezwaarschrift werd aangegeven, dat het voorwerp van de aanvraag gesitueerd was aan de oostzijde van de Paul Bellefroidlaan en dat de ruimtelijke context aldaar werd gekenmerkt door een residentiële groene woonomgeving (bosomgeving), voor vrijstaande, ééngezinswoningen, van het type 'villabouw', en dus door een lage densiteit.

Terwijl het College van Burgemeester en Schepenen, ter verantwoording van het project DETHIER IMMO, in het afgeleverde stedenbouwkundig attest 2 slechts verwees naar de ruimtelijke context ten westen van de Paul

Bellefroidlaan en dus aan de overzijde van de straat (Paul Bellefroidlaan), terwijl de ruimtelijke context aldaar totaal verschillend is van deze aan de oostzijde van de Paul Bellefroidlaan.

Dat de schaalverhouding tussen het nieuw ontworpen gebouw met zeven bouwlagen en de omgeving van de Paul Bellefroidlaan, duidelijk blijkt uit de bijgevoegde driedimensionele studie's (...), die de omgeving aan de Luikersteenweg en de Paul Bellefroidlaan weergeven.

Omheen het St.Martinusplein werd destijds gekozen voor hoogbouw, gecombineerd met een vrije grote open ruimte.

Het ene compenseerde het andere.

De verdere omgeving van het plein bestaat evenwel uit woningen van meestal één tot twee bouwlagen van het type 'villa'.

Het nieuwe volume van het project DETHIER IMMO wijkt van deze ordening af en steekt met zijn 7 bouwlagen diep in de Paul Bellefroidlaan.

Hier is echter geen open plein functie als compensatie.

Het contrast met de omgevende bebouwing, zowel aan de Paul Bellefroidlaan, als ten opzichte van de Luikersteenweg, is groot.

De vraag stelt zich dan ook, waarom een dergelijk project in deze woonstraat met een lage bebouwingstypologie, wordt toegestaan, terwijl in het verlengde van de Paul Bellefroidlaan, aan de andere zijde van de Eugène Leenlaan, recent slechts laagbouw werd vergund en gebouwd ?

Het nieuwe volume ontleent zijn alibi aan de hoogbouw rond het St. Martinusplein, maar het ontbeert de noodzakelijke open ruimte voor dit type bebouwing.

Er dient vastgesteld dat, in de mate in de bestreden beslissing wordt verwezen naar de motivatie vervat in het afgeleverde stedenbouwkundig attest nr. 2, deze motivering, - voor zover niet hernomen in de bestreden beslissing, - niet geacht kan worden afdoende te zijn, daar de art. 2 en 3 van de Wet van 29.07.91 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, vereisen dat de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen dient te vermelden, die aan de beslissing ten grondslag liggen, zodat enkel met de in het bestreden Besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Dat een loutere verwijzing naar de beweegredenen, die ten grondslag lagen aan het afleveren van een stedenbouwkundig attest, niet volstaat ter motivering van de bestreden beslissing.

Dat met betrekking tot de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing wordt overwogen :

> 'overwegende dat de voorgestelde dichtheid, hoogte en inplanting op dit perceel, binnen het stedelijk gebied van HASSELT aanvaardbaar is;
> Dat er immers in de onmiddellijke omgeving nog appartementsgebouwen met gelijkaardige hoogtes aanwezig zijn;
> Dat het gebouw zodanig geconcipieerd is, dat door een accent de hoogbouwzone wordt beëindigd'.

Dat om te oordelen of de voorgestelde dichtheid, hoogte en inplanting aanvaardbaar is, er in de eerste plaats rekening diende te worden gehouden met het gebied, waarbinnen het nieuwbouwproject wordt ingeplant.

Dat dit gebied begrensd wordt door de Luikersteenweg, de Eugène Leenlaan, de Paul Bellefroidlaan en de Generaal Lemanstraat.

Dat vaststaat dat dit gebied (met uitzondering van het appartementsgebouw op de hoek van de Eugène Leenlaan met de Paul Bellefroidlaan) gekenmerkt wordt door woningbouw van het type 'villa', met één tot maximaal twee bouwlagen.

Dat deze woningen allen gelegen zijn rondom een rustige, groene, bosrijke binnenomgeving.

Dat de verkavelingsvergunning waarvan de opheffing werd bevolen door de bestreden beslissing, precies het behoud en de bescherming beoogde van de

karakteristieken van deze groene, rustige omgeving en zijn kenmerkende bebouwing als villawijk.

Dat in de bestreden beslissing niet aannemelijk wordt gemaakt, waarom amper een jaar later een mastodont van een appartementsgebouw met zeven bouwlagen en 32 woongelegenheden, in deze omgeving als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

De bestreden beslissing vormt noch min, noch meer, de antipool van hetgeen door dezelfde overheid anno 2004, nog als verenigbaar met de plaatselijke goede ordening werd beschouwd....

Dat in de motivering vervat in de bestreden beslissing, enkel wordt verwezen naar de appartementsgebouwen rond het St.Martinusplein dat zich echter bevindt in het verlengde van de Eugène Leenlaan en alleszins aan de andere zijde van de Paul Bellefroidlaan.

Dat de motivering : 'dat door vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is', geenszins geconcretiseerd wordt.

Dat in concreto niet aannemelijk wordt gemaakt hoe 'het voorgestelde' kan samengaan met de omringende tuinen en laagbouw woningen van de omwonenden.

Dat de overweging : 'dat de voorgestelde dichtheid, hoogte en inplanting op dit perceel binnen het stedelijk gebied van HASSELT aanvaardbaar is', als een loutere stijlclausule dient te worden beschouwd, waarbij niet in concreto wordt aangegeven waaruit deze aanvaardbaarheid volgt.

Dat de loutere verwijzing naar de verderop gelegen appartementsgebouwen rond het St.Martinusplein, niet afdoende is ter beoordeling van de plaatselijke ordening.

Dat deze appartementsgebouwen zich immers situeren rond een open ruimte en dit ter compensatie van de hoogbouw, terwijl dergelijk open ruimte onbestaanbaar is in het concept van DETHIER IMMO.

Dat ten onrechte wordt overwogen, dat 'het gebouw zodanig geconcipieerd is, dat door een accent de hoogbouwzone wordt beëindigd'.

Dat deze 'accenten' ter plaatse immers reeds aanwezig zijn onder vorm van de appartementsgebouwen rond het St.Martinusplein en meer bepaald, onder vorm van het appartementsgebouw op de hoek van de Eugène Leenlaan en de Paul Bellefroidlaan, grenzend aan de percelen waarop thans het project IMMO DETHIER wordt voorzien.

Dat het appartementsgebouw op deze hoek (samen met de andere appartementsgebouwen rond het plein) deze 'accentfunctie' rond het St.Martinusplein reeds ten volle vervullen.

Dat niet wordt aangetoond waarom er behoefte zou bestaan tot verlenging van deze 'accentfunctie', tot diep in de Paul Bellefroidlaan en zulks op de wijze voorzien in het voorgestelde concept.

De vraag stelt zich waarom een dergelijk project deze woonstraat, met een lage bebouwingstypologie, wordt toegestaan, terwijl in het verlengde van de Paul Bellefroidlaan, aan de andere zijde van de Eugène Leenlaan, recent slechts laagbouw werd vergund en gebouwd.

Dat de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats diende getoetst te worden aan de woningen, gelegen op de percelen die palen aan de percelen, waarop het nieuwbouwproject gerealiseerd zal worden.

Dat verder in de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld :

> 'overwegende dat het bestaande groen op het perceel maximaal behouden blijft buiten de bouwzone;'.

Terwijl de facto de bebossing op het perceel volledig werd weggenomen en het perceel kaal gekapt werd.

Dat in de navolgend afgeleverde stedenbouwkundige vergunning trouwens expliciet toelating werd verleend tot het volledig ontbossen van terreinen ... (...).

Dat uit de bestreden beslissing blijkt, dat de vergunningverlenende overheid haar beoordeling van de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede plaatselijke ordening, slechts heeft gesteund op elementen uit de ruimere omgeving, dan op elementen uit de onmiddellijke omgeving, al naargelang deze elementen gelijklopend blijken te zijn met hetgeen beoogd wordt in de verkavelingsaanvraag en daarbij alle gegevens uit de onmiddellijke omgeving terzijde worden geschoven, of zelfs niet eens bij de beoordeling van de aanvraag worden betrokken, wanneer de beoogde verkavelingsvergunning er niet mee in overeenstemming blijkt te zijn.

Dat de vergunningverlenende overheid, door aldus niet alle gegevens en elementen die de plaatselijke ordening bepalen, op gelijke wijze in haar beoordeling te betrekken, de verenigbaarheid zoals vereist krachtens art. 19, 3de lid van het K.B. van 28.12.1972, niet naar behoren heeft verantwoord.

Dat de bestreden beslissing zich beperkt tot het bondig citeren van de bezwaren van verzoeker, met betrekking tot zowel de criteria aangaande de ruimtelijke uitgangspunten, als de architecturale uitgangspunten.

Dat zij evenwel geenszins antwoordt op de argumenten, zoals ze door verzoeker werden geformuleerd.

Dat in de bestreden beslissing in het geheel niet aannemelijk wordt gemaakt, waarom verwerende partij amper een jaar na aflevering van de verkavelingsvergunning VANDERLINDEN, tot totaal andere inzichten is gekomen met betrekking tot de criteria, die ten grondslag lagen aan deze verkavelingsvergunning.

Dat niet wordt aangetoond waarom de criteria anno 2004 niet langer in aanmerking dienen te worden genomen.

Dat de bestreden beslissing werd genomen in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Dat de bestreden beslissing dienaangaande niet werd gemotiveerd en strijdig is met de Wet van 29.07.91.

Dat het onderdeel ernstig is.

Dat het middel ernstig is".

Beoordeling

17. Artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt:

"De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening".

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, volgt uit de voornoemde bepalingen dat de verleende vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

De vergunningverlenende overheid dient bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

18. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van een goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aangevraagde vergunning onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg.

19. In de bestreden beslissing wordt onder de rubriek “Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project” het volgende gesteld aangaande de onmiddellijke omgeving:

> “Het betreffend terrein is gelegen op het ‘Hollands veld’ en grenst aan het centrum van deze wijk bestaande uit een plein met kerk en omliggende appartementsgebouwen;
> (...)
> Het gebouw is opgevat als een horizontaal bouwblok met een hoogte van 6 bouwlagen en een terrasdak welke beëindigd wordt door een vertikaliserend bouwblok van 7 bouwlagen met een terrasdak, welk als baken in de straat fungeert en tevens een beëindiging geeft van de hoogbouw.
> (...)
> Het bouwterrein grenst aan de rechterzijde aan een terrein waarop een bebouwing van 6 bouwlagen en een 7de terugliggende bouwlaag is gerealiseerd; Het gebouw aan de overzijde van het bouwterrein telt 5 bouwlagen en een terugliggende bouwlaag; De gebouwen rondom het St.-Martinusplein tellen elk minstens 5 bouwlagen;

Het aangrenzende eigendom links is eigendom van het Bisdom en het gebouw staat in een ruime tuin".

De verzoeker toont niet aan dat de voormelde beschrijving van de onmiddellijke omgeving niet met de feitelijke toestand ter plaatse zou overeenstemmen. Meer nog vermeldt de verzoeker, bij zijn beschrijving van de onmiddellijke omgeving, ten onrechte, niet de aanwezigheid van het appartementsgebouw "Residentie Mozart" en de bij deze residentie horende bovengrondse garages, die rechts van de bouwplaats gelegen zijn en die achteraan grenzen aan het perceel van de verzoeker. Bovendien kan het in casu niet als kennelijk onredelijk in hoofde van de vergunningverlenende overheid worden beschouwd dat zij ook de bebouwing aan de overzijde van het bouwterrein bij de beoordeling heeft betrokken.

20. Wat de "Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" betreft, wordt in het bestreden besluit gesteld wat volgt:

"Overwegende dat het bezwaarschrift zich niet beperkt tot het voorwerp van de aanvraag, doch eveneens argumenten aanhaalt betreffende het bouwproject als zodanig; dat daarom in onderstaande beoordeling hierop wordt terug gekomen; dat dit eveneens uitvoerig gemotiveerd is in het afgeleverde stedenbouwkundig attest nr. 2;

Overwegende dat het voorgestelde project op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze wordt geïntegreerd in het bebouwde weefsel; dat de dichtheid van 80we/ha in deze context verantwoord is gezien de hogere densiteit van de omliggende appartementen en de lage densiteit van de aansluitende wijk;

Overwegende dat de voorgestelde dichtheid, hoogte en inplanting op dit perceel binnen het stedelijk gebied van Hasselt aanvaardbaar is; dat er immers in de onmiddellijke omgeving nog appartementsgebouwen met gelijkaardige hoogtes aanwezig zijn; dat het gebouw zodanig geconcipieerd is dat door een accent de hoogbouwzone wordt beëindigd;

Overwegende dat het bestaande groen op het perceel maximaal behouden blijft buiten de bouwzone; dat de afstanden ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen voldoende groot zijn om de normale privacy van de omwonenden te kunnen garanderen; dat het gebouw ten opzichte van de perceelsgrens links op minstens 8,30m wordt ingeplant en dat aan de rechterzijde minstens 5,00m gerespecteerd blijft; dat de parkeervoorzieningen voor de bewoners volledig ondergronds worden voorzien (dat 34 dubbele garages zijn voorzien - plaats dus voor 68 voertuigen) en dat de toegang tot deze garage zich aan de linkerzijde bevindt; dat dit geen hinder kan veroorzaken naar het aangrenzende domein gezien de ruime afstand en de bestemming met ruime tuin van het aangrenzende perceel links;

dat de afstanden van het gebouw tot de achterste perceelsgrens respectievelijk 23,57m (links-achter) en 1.6,00m (rechts-achter) bedragen; dat deze afstanden volstaan om een normale privacy te kunnen vrijwaren; dat het bestaande groen aan de achterzijde van het perceel maximaal behouden blijft hetgeen nog een bijkomende belemmering vormt voor mogelijke inkijk bij de buren.

dat het gebouw op het perceel rechts (kad. nr. 450p) met de achtergevel op slechts een 7-tal meter van de grens met het bouwterrein staat; dat om die reden

ook de zijgevel van het nieuw op te richten gebouw slechts van 6 kleine ramen van de badkamers is voorzien teneinde de privacy van de bewoners van de bestaande bebouwing maximaal te respecteren;

Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat de terrassen en leefruimtes gesitueerd zijn aan de straatzijde zodat de privacy van de achterliggende percelen maximaal gegarandeerd blijft:

Overwegende dat het voorgestelde volume qua hoogte en diepte, de voorgestelde dichtheid en inplanting omwille van hogervermelde motivering ruimtelijk aanvaardbaar zijn op deze plaats; dat het project immers aansluit op de overige appartementen rond het Sint-Martinusplein met bouwhoogtes variërend tussen 5 en 8 volwaardige bouwlagen en voor de meeste appartementen nog een bijkomende terugspringende bouwlaag;

Overwegende dat de bezwaarschriften kunnen weerlegd worden op basis van hogergestelde beoordeling".

De argumenten van de verzoeker tegen de voormelde overwegingen betreffen voornamelijk zijn eigen beoordeling van de plaatselijke aanleg, onder meer met betrekking tot de zogenaamde "accentfunctie" van het kwestieuze gebouw, doch tonen niet aan dat de voormelde, in het bestreden besluit voorkomende beoordeling, steunt op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk is. Dit geldt des te meer nu de oorspronkelijke verkavelingsvergunningen geenszins het behoud en de bescherming beoogden van de karakteristieken van de groene, rustige omgeving en de kenmerkende bebouwing als villawijk, doch deze tevens het bebouwen van de betrokken percelen met meergezinswoningen, waaronder ook appartementsgebouwen kunnen worden begrepen, toelieten.

Het betoog van de verzoeker dat in het bestreden besluit ten onrechte werd overwogen "dat het bestaande groen op het perceel maximaal behouden blijft buiten de bouwzone", aangezien de bebossing op het perceel volledig werd verwijderd en er "in de navolgende afgeleverde stedenbouwkundige vergunning trouwens expliciet toelating werd verleend tot het volledig ontbossen van terreinen", betreft de feitelijke uitvoering van het project, respectievelijk de verleende stedenbouwkundige vergunning, en is niet van aard het bestreden besluit te vitiëren. Verzoekers kritiek op de verwijzing in het bestreden besluit naar het afgeleverd stedenbouwkundig attest nr. 2, heeft betrekking op een overtollig motief en kan niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit leiden.

21. De verzoeker toont evenmin aan dat zijn bezwaren in het bestreden besluit niet afdoende werden beantwoord.

Het middel is ongegrond.

VI. Onderzoek van de middelen in de zaak sub IV

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

22. De verzoeker roept een eerste middel in, gelijkluidend aan het eerste middel in de zaak sub III.

Beoordeling

23. In zoverre de verzoeker de schending aanvoert van artikel 2 van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en van het toentertijd geldende artikel 132, §§ 1 en 2 DRO, kan het middel niet worden aangenomen om de bij de beoordeling van het eerste middel in de zaak sub III onder randnummer 12 vermelde redenen.

24. In zoverre de verzoeker, in een eerste middelonderdeel, de schending aanvoert van artikel 7 van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, doordat hij als aanpalende eigenaar niet in kennis werd gesteld van de wijziging van de verkaveling nr. 1424, en in een tweede middelonderdeel betoogt dat niet op zijn bezwaar werd geantwoord dat hij "niet in kennis werd gesteld van de wijziging van verkaveling 1424", is het middel niet ontvankelijk wegens gemis aan belang, aangezien uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoeker tijdens het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd naar aanleiding van de op 14 juni 2005 ingediende aanvraag tot wijziging van de verkaveling nr. 1464, een bezwaarschrift heeft ingediend, waarin hij tevens zijn grieven heeft doen gelden tegen de aanvraag die tot het nemen van het bestreden besluit heeft geleid en die in het bestreden besluit worden ontmoet.

25. Het derde en het vierde middelonderdeel kunnen respectievelijk niet worden aangenomen om de bij de beoordeling van het eerste middel in de zaak sub III onder de randnummers 14 en 15 vermelde redenen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

26. De verzoeker roept in een tweede middel de schending in van artikel 19 van het inrichtingsbesluit, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het redelijkheidsbeginsel, alsook het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag. Het middel is gelijkluidend aan het tweede middel in de zaak sub III.

Beoordeling

27. Om de redenen vermeld bij de beoordeling van het tweede middel in de zaak sub III is het middel ongegrond.

VII. Onderzoek van de middelen in de zaken sub I en II

Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

28. In het eerste middel voeren de verzoekers in de zaken sub I en II onder meer de schending aan van artikel 3, § 3, 1/, 3/, 4/, 5/, artikel 5 en artikel 7 van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000:

> "Dat in de bestreden beslissing wordt toegegeven dat geen openbaar onderzoek werd gehouden.
>
> Dat evenwel niet aannemelijk wordt gemaakt dat, zoals in de bestreden beslissing ten onrechte gesteld wordt : 'de aanvraag niet valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;'.
>
> Dat het ontworpen gebouw een lengte heeft van minstens 65,52 meter en een breedte van 21,24 meter.
>
> Dat 32 woongelegenheden zullen worden ondergebracht in dit appartementsgebouw dat zal worden ingeplant over een lengte van 43,46 m met een bouwhoogte van 21 m; vervolgens over een lengte van 9,26 m met een bouwhoogte van 19 m en tenslotte over een lengte van 12,47 m, met een bouwhoogte van maar liefst 24,50 m.
>
> Dat krachtens art. 3 § 3 van het Besluit van 5.05.2000 onder meer de volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek

1/ het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan 20 meter;...

3/ het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;...

4/ het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter;...

Dat verder in het bestreden besluit ook toelating wordt verleend tot het ontbossen van het terrein.

Dat art. 3 § 3, 5 / van het Besluit van 5.05.2000 oplegt dat ook in dit geval de aanvraag dient te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Dat de eigendom van verzoeker (perceelnr. 444/A/2) paalt aan het perceel 445Z dat mede voorwerp was van de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Dat krachtens art. 7 van het besluit van 05.05.2000 de eigenaars van de aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur, bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis dienen gesteld te worden van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Dat verzoeker nooit in kennis werd gesteld van de aanvraag en zodoende de voorschriften van art. 7 evenmin gerespecteerd werden.

Dat het bestreden besluit de in het middel aangehaalde wetsbepalingen schendt,

Dat het middel ernstig is".

Beoordeling

29. De verwerende en de tussenkomende partijen betwisten de verplichting tot het organiseren van een openbaar onderzoek op grond van de in het middel aangevoerde bepalingen louter op grond van het argument dat luidens artikel 3, § 2 van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 "een openbaar onderzoek niet vereist (is)" "indien voor het gebied waarin het perceel gelegen is een (...) niet-vervallen verkaveling bestaat en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de bepalingen ervan" en dat dit laatste te dezen het geval zou zijn. Zij verwijzen daarvoor naar de overweging in het bestreden besluit "dat het perceel lot 2 betreft van de goedgekeurde verkaveling afgeleverd aan Jocelyn Vannut d.d. 31/07/2003 (dossiernr 7058V03-0006V01)" en "dat een wijziging van verkaveling werd goedgekeurd d.d. 21.12.2005 op naam van Immo Dethier betreffende de gewijzigde perceelsconfiguratie".

30. De voormelde "perceelsconfiguratie", zoals die voortvloeit uit de in de zaken sub III en IV bestreden verkavelingswijzigingen, bestaat uit één enkel perceel, zoals weergegeven onder randnummer 5. Het behoort evenwel tot de essentie van een verkavelingsvergunning dat de grond die er het voorwerp van uitmaakt in twee of meer kavels wordt verdeeld. De voormelde

verkavelingswijzigingen voldoen daar niet aan, zodat er niet langer sprake is van een verkaveling in de zin van het toentertijd geldende artikel 101, § 1 DRO.

Aangezien, gelet op het voormelde, voor het gebied waarin het perceel gelegen is, geen niet-vervallen verkaveling bestaat, zoals bedoeld in artikel 3, § 2 van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, kunnen de verwerende en de tussenkomende partijen zich niet met goed gevolg op deze bepaling beroepen om te stellen dat bij het totstandkomen van het bestreden besluit geen openbaar onderzoek was vereist, terwijl zij voorts niet betwisten dat de aanvraag die tot het nemen van het bestreden besluit heeft geleid anderszins wel aan een openbaar onderzoek moest worden onderworpen.

Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De zaken A. 170.959/X-12.731, A. 170.962/X-12.732 , A. 170.965/X-12.733 en A. 170.966/X-12.734 worden gevoegd.

2. De Raad van State vernietigt het besluit van 22 december 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een nieuwbouw appartementsgebouw: 32 appartementen met ondergrondse garages en bergplaatsen op percelen gelegen te Hasselt, Paul Bellefroidlaan, kadastraal bekend sectie E, nrs. 444/t, 444/w, 445/z en 440/c.

De Raad van State verwerpt de beroepen in de zaken A. 170.965 en A. 170.966.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vorderingen tot schorsing en van de beroepen tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, in de zaken A. 170.959 en A. 170.962.

De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vorderingen tot schorsing en van de beroepen tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, in de zaken A. 170.965 en A. 170.966.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomsten, begroot op 1000 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventien september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

met bijstand van

Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**