

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 261.106 van 18 oktober 2024
in de zaak A. 238.872/X-18.374**

In zake : de NV B.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Renee Buyse en Johan Vanmuysen
kantoor houdend te 3500 Hasselt
Bampsiaan 19
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de STAD HASSELT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Steve Ronse en Guillaume Vyncke
kantoor houdend te 8500 Kortrijk
Beneluxpark 27B
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 14 april 2023, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de stad Hasselt van 20 december 2022 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 220 ‘Stationsomgeving’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroot heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2024.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Renee Buyse en Johan Vanmuysen, die verschijnen voor de verzoekende partij, en advocaat Sam Vandoorne, die *loco* advocaten Steve Ronse en Guillaume Vyncke verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroot heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

3.1. De verzoekende partij is eigenaar van percelen, gelegen binnen het hoekgebied tussen de Kuringersteenweg en de Zwartveldstraat te Hasselt.

3.2.1. In een mailbericht van 27 juni 2016 meldt E.G., notaris van de verzoekende partij aan M.L., senior hoofddeskundige van de dienst Vastgoed-transacties van de Vlaamse overheid dat “na ons gesprek met de overheid, te weten de diensten van de Stad Hasselt en de heer [M.] van Bruggen en Wegen” de verzoekende partij het voorstel kan doen van een “[r]uil van het perceel van Bruggen en Wegen tegen een zelfde oppervlakte van een zelfde waarde”. Als “[v]oorwaarden van de ruil” worden in het mailbericht vermeld:

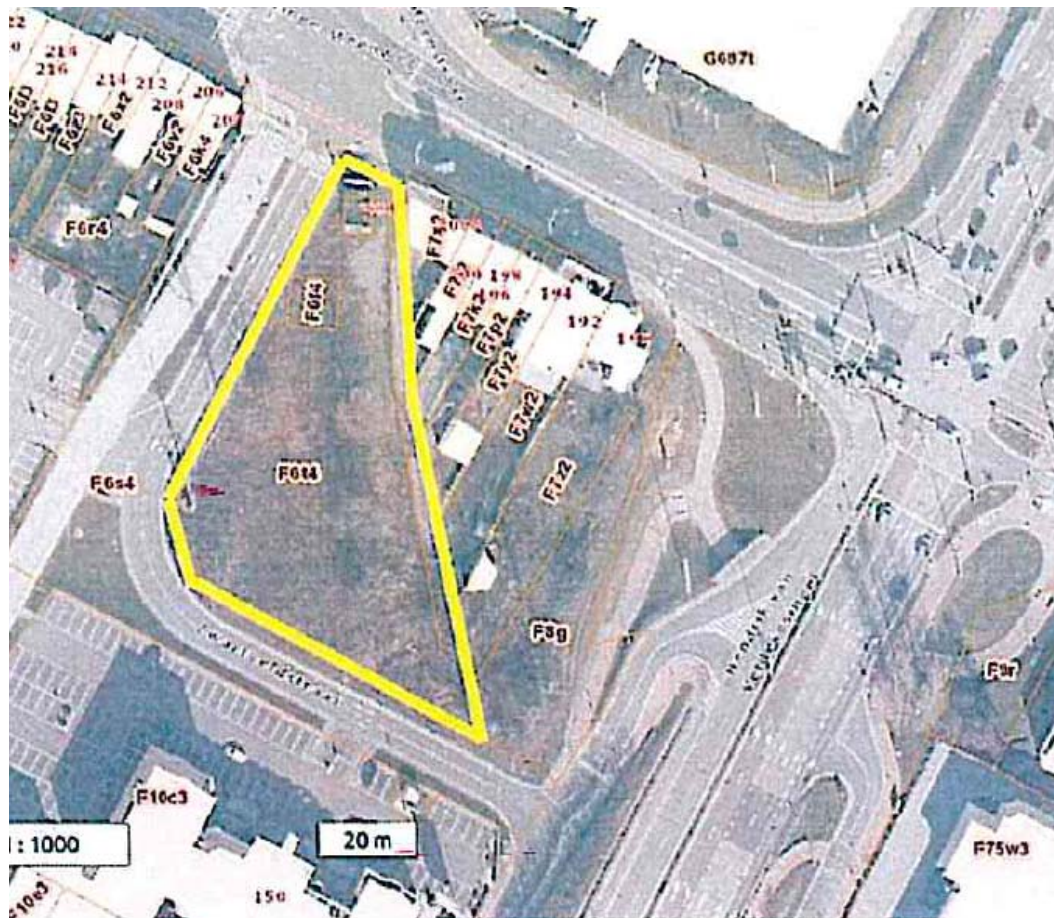
“[...]

Voorwaarden van de ruil:

- als tegenprestatie werkt mijn cliënt samen met zijn architect en de Dienst Stedenbouw van de Stad Hasselt aan het maken van een RUP voor de ‘hoek’, de zeven privé woningen inbegrepen.
- Dit traject zal maximaal 5 jaar duren, termijn waarbinnen het Rup goedgekeurd dient te zijn en de ontwikkeling van de ‘hoek’ mogelijk moet maken.
- het Rup zal een deelontwikkeling van zijn restperceel mogelijk maken;
- het Rup zal voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voorzien om de zeven privé woningen te kunnen betalen, alsmede een voldoende hoge waarde aan het ‘restperceel’ toekennen.
- na de 5 jaar, indien het Rup er niet is, herneemt cliënt zijn volledige vrijheid over zijn restperceel en het perceel in ruil bekomen.
- kosten akte voor overheid.”

3.2.2. Op 27 september 2016 wordt een ‘akte ruiling onroerend goederen’ opgesteld tussen de verzoekende partij en het Vlaamse Gewest, waarbij de verzoekende partij, onder de “[b]ijzondere voorwaarden”, wordt opgelegd om een ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: RUP) voor het hoekgebied tussen de Kuringersteenweg en de Zwartveldstraat te Hasselt op te maken. Vermeld wordt dat dit hoekgebied “een stedenbouwkundig geheel [vormt] dat naar wens van het Vlaamse Gewest, Agentschap Wegen en Verkeer, alsmede van de Stad Hasselt een gezamenlijke ontwikkeling moet hebben”. “Dit RUP zal opgemaakt en opgesteld worden door [de verzoekende partij], en goedgekeurd dienen te worden door de bevoegde overheid (*in casu* [de] Stad Hasselt)”. De ontwikkeling van “het RUP” “zal gebeuren in nauw overleg met de bevoegde diensten en in het bijzonder met de stedenbouwkundige diensten van [de] stad Hasselt”. De “[t]ermijn voor indiening van het dossier” is twee jaar vanaf de datum van de akte. “Eenmaal ingediend en door de overheid conform verklaard, zal het RUP dienen voltooid te zijn binnen de twee jaren na de opstart ervan”. Het “engagement” vervalt na verloop van 5 jaren te tellen vanaf de datum van de akte, “ogenblik waarop [de verzoekende partij haar] perceel vrij zal kunnen ontwikkelen, mocht op dat ogenblik het RUP niet bereikt zijn, en [zij haar] rechten [herneemt] ten aanzien van de stedenbouwkundige mogelijkheden”.

3.3. De verzoekende partij is thans eigenaar van de volgende percelen binnen het hoekgebied (geel omrand, hierna: verzoeksters percelen):



Overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt - Genk situeren verzoeksters percelen zich in woongebied en in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.

3.4.1. In een mailbericht van 12 september 2017 laten de diensten van de stad Hasselt aan het architectenbureau D.A. weten dat “het voorbarig is om de vraag betreffende de woningen nu al voor te leggen aan het [college van burgemeester en schepenen] gezien de ontwikkelingsmogelijkheden nog te onderzoeken zijn in het nog op te starten RUP voor de stationsomgeving. Wat het RUP betreft werkt het studiebureau een projectfiche uit waarin de reikwijdte van

de opdracht wordt gedefinieerd in samenspraak met de stad. Wij hebben jullie dossier daarom ter informatie overgemaakt aan het studiebureau dat het RUP zal opmaken. Wanneer de projectfiche volledig op punt staat zal deze ter validatie worden voorgelegd aan het [college van burgemeester en schepenen], hetgeen terzelfdertijd het startschot is voor de effectieve opstart van het RUP. Zover zijn we momenteel nog niet.”.

3.4.2. In een mailbericht van diezelfde dag laat het architectenbureau dbv-architecten aan de verzoekende partij weten:

“Ruimtelijk vindt de stadsarchitect het uitgangspunt om de woningen af te breken en na te denken over de hele hoek positief. Maar welke keuzes het beleid (politiek) zal maken is af te wachten. [...] In verband met het RUP kunnen we nu enkel afwachten.[...]”

3.5. De stad Hasselt wenst middels de opmaak van een gemeentelijk RUP de stationsomgeving om te vormen tot een hedendaags (openbaar)vervoersknooppunt en tot een nieuw hoogwaardig stadsdeel, met een specifieke invulling.

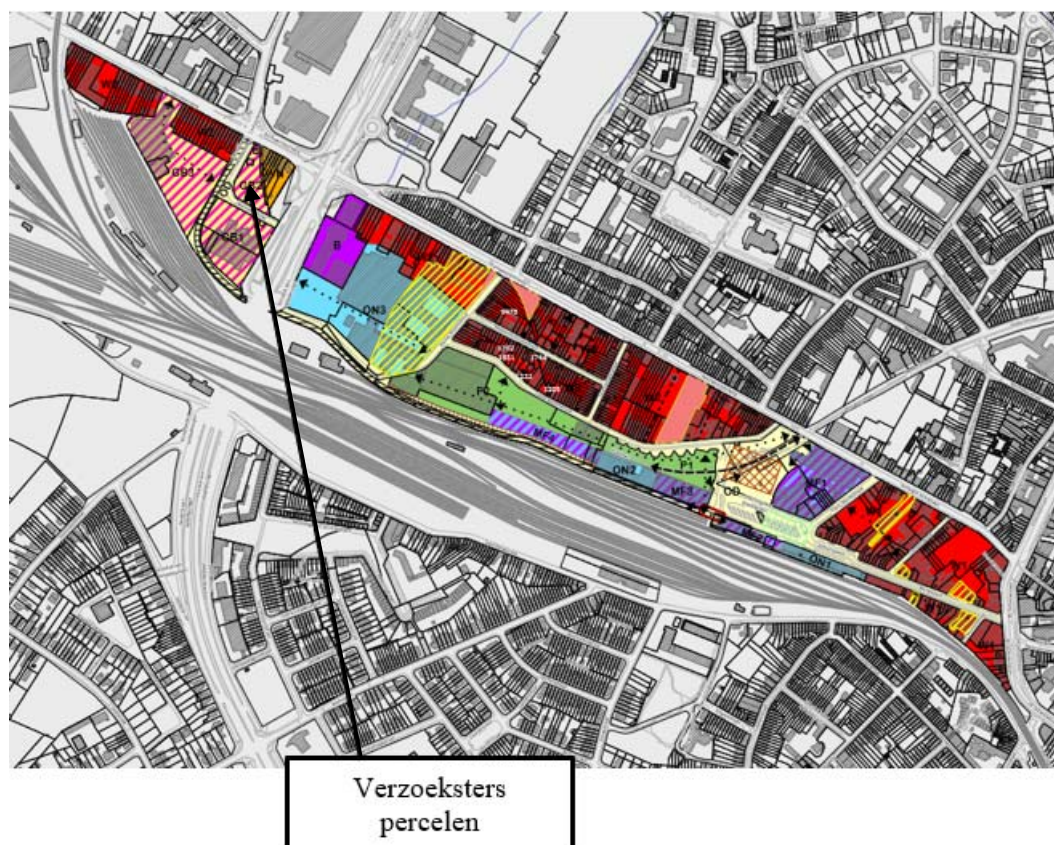
3.6. Op 26 april 2022 stelt de gemeenteraad van de stad Hasselt het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 220 ‘Stations-omgeving’ (hierna: het gemeentelijk RUP) voorlopig vast.

3.7. Van 3 mei 2022 tot en met 1 juli 2022 wordt over het ontwerp van het gemeentelijk RUP een openbaar onderzoek gehouden tijdens hetwelk vijftien bezwaarschriften worden ingediend, waaronder een van de verzoekende partij.

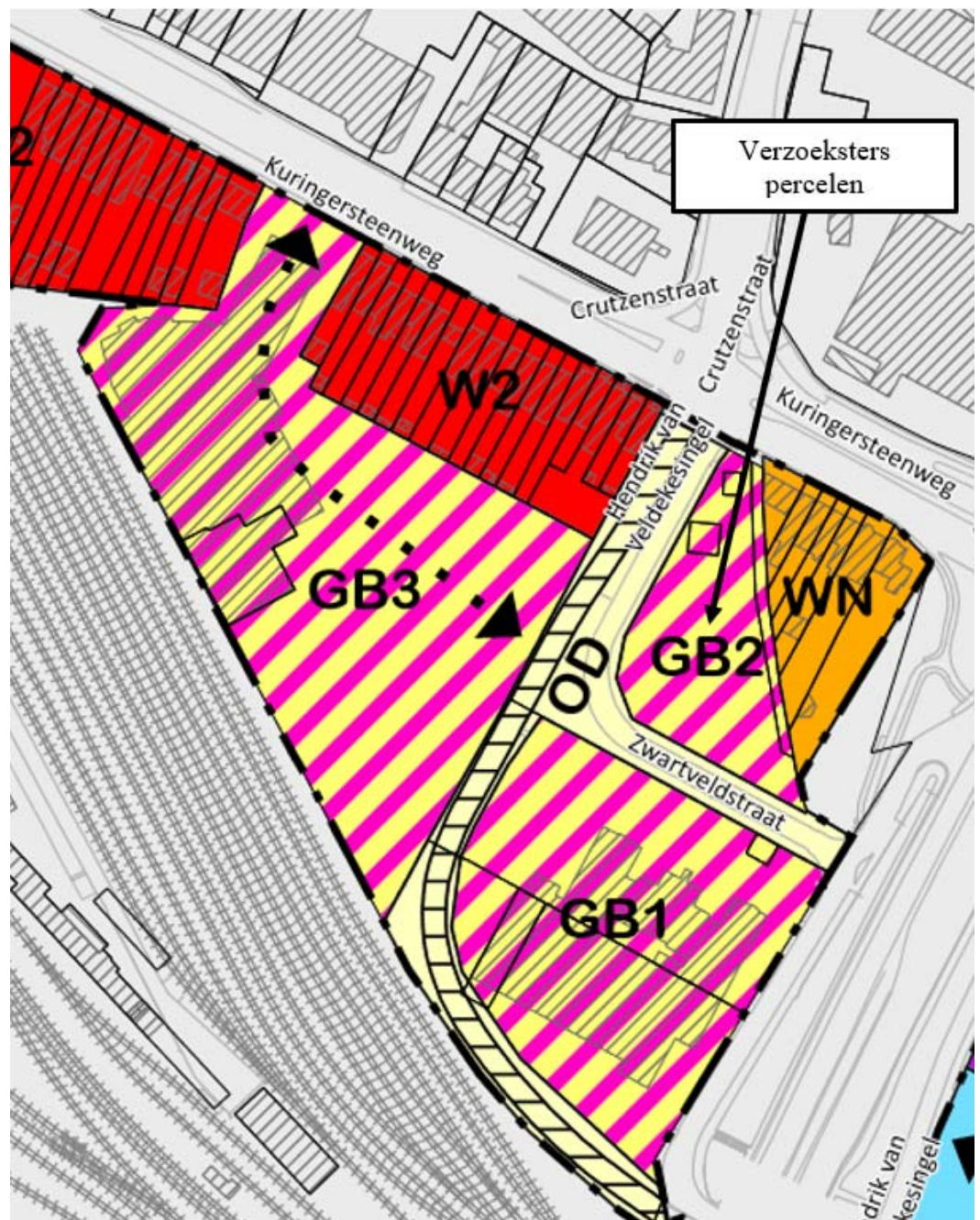
3.8. Op 20 september 2022 verleent de gemeentelijk commissie voor ruimtelijke ordening van de stad Hasselt (hierna: de Gecoro) een voorwaardelijk gunstig advies over het ontwerp van het gemeentelijk RUP.

3.9. Met het bestreden besluit van 20 december 2022 stelt de gemeenteraad van de stad Hasselt het gemeentelijk RUP definitief vast.

Het grafisch plan van het gemeentelijk RUP is het volgende. Verzoeksters percelen worden er benaderend op aangeduid:



In detail ziet de omgeving van het hoekperceel, gelegen tussen de Kuringersteenweg en de Zwartveldstraat, met daarin verzoeksters percelen (met bestemming GB2), er als volgt uit:



De bij het grafisch plan horende legende is de volgende:

basisplan:

 grens RUP

 Bestaande niet-vervallen verkaveling

 Monument

VHA-waterloopsegment:

 Geklasseerd, tweede categorie

 Niet geklasseerd

GRB:

 administratief perceel

 gebouw

 gebouwaanhorigheid

 wegopdeling

 watergang

 wegaanhorigheid

 spoorrail

grafische aanduidingen:

 art. 1 zone voor wonen

 Het centrale derde deel van een bouwblok

 art. 2 Zone voor wonen met nabestemming

 art. 3 Zone voor multifunctionele ontwikkeling

 art. 4 Zone voor openbaar nut

 art. 5 Zone voor gemengde bestemming

 art. 6 Zone voor bedrijvigheid

 art. 7 Openbaar domein

 art. 8 zone voor park

 art. 9 Te behouden gebouwen (overdruk)

 art. 10 Beeldbepalende gebouwen en gehelen (overdruk)

 art. 11 Trage wegen (indicatief)

art.12 andere overdrukken

 Overdrukzone busbaan/trambaan

 Overdrukzone parrallelweg

 Overdrukzone groen plein

 Overdrukzone aansluiting brug

 Overdrukzone overbouwning

 Autoverbinding/ dienstweg (indicatief)

3.10.1. Artikel 5 ‘Zones met gemengde bestemming’ (GB) van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP luidt:

“Art. 5.1. Bestemming

Binnen de zone met gemengde bestemming worden 3 *subzones* onderscheiden:

- GB1 : bestaande fabrieksloods en bedrijvent centrum (Officenter) met parking;
- GB2: onbebouwd terrein achter woningen Kuringersteenweg (nrs. 190-200a);
- GB3 : bestaand sportcentrum (Olympia) met parking.

Toegelaten hoofdbestemmingen zijn hier stedelijke bedrijvigheid tot 100% van de toegelaten BVO en dagrecreatie tot max. 50% van de toegelaten BVO.

De toegelaten BVO per deelgebied of perceel wordt bekomen door de toegelaten V/T (zie onderstaande tabel) toe te passen.

Functie /Subzone	GB1	GB2	GB3
	V/T = max. 1,5	V/T = max. 1,5	V/T = max. 1,1
Recreatie	Max. 50%	Max. 50%	Max. 50%
Stedelijke bedrijvigheid	Toegelaten	Toegelaten	Toegelaten

Als nevenbestemmingen zijn diensten (beperkt tot 400m² per *subzone* of site) en horeca (beperkt tot 150m² per *subzone* of site) toegelaten. Deze nevenbestemmingen zijn bovendien maar toegelaten in zoverre ze een relatie hebben met de hoofdbestemming, en nodig of gewenst zijn voor het uitvoeren van de hoofdbestemming. De oppervlakte van de neven-bestemmingen maakt deel uit van de max. BVO per hoofdbestemming.

Art. 5.2. Inrichting

Elke *subzone* moet als één samenhangend geheel ontworpen worden, waarbij bijzondere aandacht gaat naar de relatie en aansluiting met de aanliggende gebouwen en publieke ruimte. De bestaande bouwhoogtes binnen elke *subzone* gelden als referentie. Voor *subzone* GB2, die nog niet bebouwd is, gelden de bouwhoogtes in de omgeving als referentie: 3 bouwlagen aan de zijde van de Kuringersteenweg, 4 bouwlagen tegenover *subzone* GB1. Elke uitbreiding, verbouwing, herbouw of nieuwbouw dient te harmoniëren met bestaande gebouwen, de aanwezige open ruimten en het openbaar domein. Voor *subzone* GB2 geldt dat er t.o.v. de perceelsgrenzen van de woningen langs de Kuringersteenweg (zone met nabestemming) steeds een minimale afstand gelaten moet worden gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10m, zodat de kwaliteit van de bestaande woningen en tuinen gevrijwaard blijft. Op het moment dat in de zone voor wonen met nabestemming, de woonfunctie verdwijnt ten gunste van een nabestemming, vervalt de verplichting om een minimale afstand (gelijk aan de hoogte met een minimum van 10m) te vrijwaren. Ontwikkelingen binnen *subzone* GB2 moeten dan afgestemd worden op de inrichting van de aanpalende zone (voor wonen met nabestemming). De inrichting moet in functie staan van een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling.

Aanvragen tot omgevingsvergunningen in deze *subzones* worden vergezeld van een globaal inrichtingsplan waarin de vergunningsplichtige werken worden gesitueerd binnen de volledige zone.

Nieuwe ontwikkelingen in *subzone* GB3 (uitgezonderd beperkte aanpassingen of uitbreidingen aan bestaande gebouwen, tot een BVO van max. 200m² in totaal) zijn maar mogelijk indien de geasfalteerde parking in open lucht onthard wordt en/of (deels) geïntegreerd wordt in, onder of op een nieuwe uitbreiding. Voor nieuwe ontwikkelingen met een BVO groter dan 200m² geldt dat per begonnen schijf van 500m² er min. 50 parkeerplaatsen onthard moeten worden (en/of opgenomen in, onder of op het nieuwe gebouw). De vereiste ontharding bestaat minimaal in het vervangen van de verharding van de parkeerplaatsen door een waterdoorlatende verharding met groen karakter, het creëren van een waterinfiltratiestrook van min. 2 meter (zie figuur) tussen de parkeerstroken en in het voorzien van bomen in de parkeerstructuur, met een minimum van 1 boom per 5 ontharde parkeerplaatsen.

Bij de realisatie van de eerste begonnen schijf van 500m² moet bovendien een groenbuffer t.o.v. de tuinen van de woningen aan de Kuringersteenweg gerealiseerd worden. Deze buffer is minimaal 5m breed, en bestaat uit een onverharde en onbebouwde strook voorzien van een dichte groenstructuur met bomen.

De aangeplante bomen dienen streekeigen soorten te zijn, maat 14/16 (winterlinde, zomerlinde, zomereik, haagbeuk). De bomen dienen tijdens het eerstvolgende plantseizoen na afronding van de werken, aangeplant te worden. De aanplant dient op vakkundige wijze onderhouden te worden.

Bij de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in open lucht gelden dezelfde regels: de parkeerplaatsen moeten uitgevoerd worden in een waterdoorlatende verharding met groen karakter, voorzien van een waterinfiltratiestrook van min. 2m en 1 boom per 5 parkeerplaatsen. Alleen de circulatieruimte mag volledig verhard worden.

De 3 subzones worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Zwartveldstraat, of waar dit niet mogelijk is in zone GB1, vanaf de ventweg van de Singel.

Art. 5.3. Parkeerplaatsen en fietsenstallingen

De berekening van het vereiste aantal fietsenstallingen gebeurt op basis van de Algemene bepalingen (§ 2.13), de berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen gebeurt op basis van onderstaande tabel.

Functie	Parkeernorm
Bedrijvigheid	0,5 parkeerplaatsen per 100m ² (BVO) Afwijkingsmogelijkheid: In samenspraak met de stad en op basis van een gemotiveerde mobiliteitsanalyse kunnen max. 1 parkeerplaatsen per 100m ² gerealiseerd worden.
Recreatie	Er moet een passende beoordeling gemaakt worden op basis van een gemotiveerde mobiliteitsanalyse.

Uitzonderingsbepaling voor complementair gebruik : Indien een nieuwe invulling wordt voorzien, die op vlak van parkeren complementair functioneert met reeds aanwezige functies binnen de zone met gemengde bestemming (of de zone WN indien hier de nabestemming wordt gerealiseerd) en er een overeenkomst tussen betrokken grondeigenaars m.b.t. het gedeeld gebruik van een aantal parkeerplaatsen gesloten wordt, kan het verplichte pakket aan te realiseren parkeerplaatsen gereduceerd worden. Het aantal parkeerplaatsen dat in mindering kan gebracht worden is gelijk aan het aantal plaatsen dat complementair gebruikt zal worden, met een max. van 50% van de parkeerbehoefte van de functie die hier gebruik van maakt. Eén parkeerplaats kan max. 1 keer in rekening worden gebracht voor complementair gebruik. De overeenkomst moet eenduidig het aantal parkeerplaatsen dat benut kan worden aangeven en aanduiden op plan, alsook het complementair gebruik beschrijven doorheen de dag en de week.

Indien de overeenkomst vervalt, moet het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien kunnen worden.

De ontsluiting van de parking gebeurt via de Zwartveldstraat, of waar dit niet mogelijk is in zone GB1, vanaf de ventweg van de Singel. Langsheen

de Kuringersteenweg en H. van Veldekesingel kunnen geen parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Art. 5.4. Fasering

Uitbreidingen (met een BVO groter dan 200m²) binnen *subzone* GB3 zijn maar mogelijk indien de bestaande parking in open lucht onthard wordt volgens de hierboven uiteengezette richtlijnen.”

3.10.2. De toelichting bij dit artikel luidt:

“Toelichting bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De zone buiten de Singel wordt sterk gedetermineerd door de aanwezigheid van een aantal grote infrastructuur (met hoge verkeersintensiteiten en bijhorende lucht- en lawaaihinder): de Kuringersteenweg, en de spoorbundel.

De omgevingskwaliteit is hierdoor eerder laag en hoewel ingrepen zoals geluidsschermen hier deels een mouw aan kunnen passen, is dit een zone die weinig geschikt is voor functies zoals wonen. Vandaag zijn hier reeds een aantal bedrijven aanwezig alsook een sportcomplex, functies die zich vooral binnen in een gebouw afspelen en minder aangewezen zijn op een hoge omgevingskwaliteit en hier goed op hun plaats zijn, omwille van de nabijheid van de stad, de goede ontsluiting en de aanwezige ruimte.

De stad wil het ruimtelijk rendement van deze zones verhogen en kiest daarom voor een V/T van 1,5. Alleen voor *subzone* GB3 wordt de V/T beperkt tot 1,1 omdat deze zone paalt aan een woonzone die ook in de toekomst bestendig wordt: een zeer groot volume in *subzone* GB3 zou een negatieve impact kunnen hebben op de woonkwaliteit en kwaliteit van de tuinen van deze woningen.

Vandaag is deze zone ingekleurd als bedrijvenzone (gewestplan). De zone leent zich echter ook voor grootschalige recreatieve functies. De stad wil een voldoende aanbod aan bedrijventerreinen behouden – daarom wordt het aandeel recreatie beperkt tot max. 50%. Hierdoor ontstaan er ook mogelijkheden tot complementair gebruik van parkeerplaatsen. Daarnaast zorgt recreatie voor een hogere verkeersgeneratie, wat op deze locatie een aandachtspunt is.

De oppervlaktes voor de nevenfuncties gelden per *subzone* of site. Onder ‘site’ verstaan we hier één of meerdere elkaar aansluitende percelen, die samen een gebouw of programma met alle aanhorigheden huisvesten.

Bestaande, vergunde nevenfuncties kunnen behouden blijven, ook als deze meer oppervlakte innemen dan voorzien in de voorschriften van het RUP. Verdere uitbreidingen van nevenfuncties zijn in dat laatste geval evenwel niet mogelijk.

Qua bedrijvigheid mikken we hier op ‘stedelijke bedrijvigheid’: hieronder verstaan we alle vormen van bedrijvigheid die een sterke link met de stad hebben: van historisch gegroeide Hasseltse bedrijven die moeten herlokalisieren, bedrijven die de stad bevoorraden (aannemers, ...) of bedrijven actief in de sector van de sociale economie.

De toegelaten nevenbestemmingen zijn vb. een bedrijfscafetaria, een kinépraktijk of cafetaria bij de sportsite, een geïntegreerd kantoor, ...

Opgelet: Binnen de zones GB 1 en GB2 is mogelijk nog een erfdienstbaarheid ten gunste van Elia aanwezig. Het RUP doet hier geen afbreuk aan. Bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning zal de stad advies opvragen bij Elia. De opgelegde veiligheidsvoorschriften dienen steeds gerespecteerd.”

3.11. Artikel 2 ‘Zone voor wonen met nabestemming’ (WN) van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP luidt:

“Art. 2.1. Bestemming en nabestemming

Bestemming

De zone is bestemd voor wonen.

Behoudens de eventueel reeds vergunde of vergund geachte nevenbestemmingen zijn er geen nieuwe nevenbestemmingen toegelaten.

Nabestemming

Voor de nabestemming gelden de voorschriften van de zone met gemengde bestemming GB2 (art. 5).

Toegelaten bestemmingen zijn hier stedelijke bedrijvigheid en/of dagrecreatie. Om van de nabestemming gebruik te kunnen maken, moet het verzoek tot nabestemming middels de aanvraag van een omgevingsvergunning worden ingediend voor alle percelen in de zone WN samen.

Art. 2.2. Inrichting gebouwen

§1. Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies met woonfunctie

Voor bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies is het toegelaten om instandhoudingswerken (incl. het bijkomend isoleren van de woning) uit te voeren indien de bestemming wonen wordt behouden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het huidige aantal. Sloop en nieuwbouw (herbouw) is hier niet toegelaten, noch het uitvoeren van grondige verbouwingswerken, het uitbreiden van de bestaande gebouwen en/of het opdelen van woningen of het omvormen van grondgebonden woningen in meergezinswoningen. Alleen voor verwaarloosde panden is sloop zonder daarop volgende nieuwbouw toegelaten.

Voor zover de woonfunctie behouden blijft, gelden de inrichtings-voorschriften van de Zone voor wonen (art. 1.2.).

§2. Nieuwe gebouwen met nabestemming

Van de mogelijkheid tot nabestemming kan maar gebruik worden gemaakt, indien alle percelen gelegen in de zone WN betrokken worden in een nieuwe ontwikkeling.

De nabestemming moet als één ruimtelijk samenhangend geheel uitgewerkt worden binnen de zone WN en afgestemd op de inrichting van de aanpalende zone met gemengde bestemming GB2. De inrichting moet in functie staan van een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling.

Bij elke vergunningsaanvraag voor de realisatie van de nabestemming dient een globaal inrichtingsplan te worden gevoegd.

Voor deze zone geldt een V/T van max. 1,5.

Onbebouwde perceelsdelen dienen als tuin of private buitenruimte dan wel collectieve of semi-publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig beheerd. Deze ruimte wordt groen ingericht en als één samenhangend geheel geconcipieerd. De onbebouwde ruimte van de zone ‘Wonen met nabestemming’ die aansluit op het openbaar domein moet als één geheel met het openbaar domein worden ingericht.

Het aantal bouwlagen bedraagt max. 3.

De architectuur moet in harmonie zijn met de omgeving, maar kan bewust en positief afwijken indien deze een eigen antwoord geeft op de omgeving, zonder de eigenheid van de bestaande bebouwing aan te tasten. Alle gevels worden als een voorgevel ontworpen in kwalitatieve, kleinschalige en duurzame materialen, met raamopeningen en/of gelijkvloerse toegangen.

Bij sloop van de woningen en een nieuwe invulling met nabestemming zal er rekening gehouden moeten worden met de door AWV opgelegde bouwlijn of nieuwe rooilijn [...] waardoor de voorgevellijn voor nieuwe gebouwen achteruit zal liggen ten opzichte van de huidige voorgevellijn.

Ontsluitingen worden zo ver mogelijk van het kruispunt tussen de en de Kuringersteenweg georganiseerd.

Art. 2.3. Parkeerplaatsen en fietsenstallingen

Zolang de woonbestemming behouden blijft, gelden de parkeernormen zoals opgenomen bij de Algemene bepalingen (§ 2.13).

Bij realisatie van de nabestemming gelden de normen van de naastliggende zone met gemengde bestemming (GB).

De parkeerruimte dient hoofdzakelijk in, op of onder het gebouw voorzien te worden. Ontsluitingen worden zo ver mogelijk van het kruispunt tussen de Singel en de steenweg georganiseerd.

Indien de nabestemming wordt gerealiseerd, kan ook de uitzonderingsbepaling voor complementaire functies worden benut, zoals beschreven bij de zone met gemengde bestemming (GB).

Langsheen de Kuringersteenweg [...] mogen geen parkeerplaatsen voorzien worden.”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van de artikelen 2.1.2, § 3, en 2.2.18, § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (hierna: RSV), van het besluit van de Vlaamse regering van 20 januari 2017 houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’ (hierna: het gewestelijk afbakenings-RUP), met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (hierna: PRSL) en van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hasselt (hierna: GRS), alsook de schending van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel.

4.2. In een *eerste middelonderdeel* betoogt de verzoekende partij dat de beleidsvisies van het RSV, PRSL, GRS en het gewestelijk afbakenings-RUP “duidelijk één beleid [vertonen] voor een regionaalstedelijk gebied zoals Hasselt en met name de stationsomgeving: het wegwerken van versnippering en bevorderen van de coherentie met een focus op wonen, stedelijke voorzieningen, economische activiteiten en kantoren”. Volgens de verzoekende partij gaat de herbestemming van het hoekgebied tot een zone voor stedelijke bedrijvigheid en recreatie, al dan niet in nabestemming, lijnrecht in tegen deze beleidsvisies. Dit terwijl de in het gewestplan voorziene bestemmingen, “zijnde wonen incl. kantoor mogelijkheden”, wel in overeenstemming waren met deze beleidsvisies. De bestemmingswijziging veroorzaakt een breuk in het woonlint, daar waar het RSV, PRSL en GRS dit op deze locatie niet toestaan. Ofschoon de verscheidene beleidsdocumenten, en het bestreden gemeentelijk RUP zélf, zich erover beklagen dat de stationsomgeving al een ruimtelijk onsamenhangend gebied is, bewerkstelligt het bestreden gemeentelijk RUP net nog meer die onsamenhangende structuur door een breuk in het woonlint te veroorzaken.

4.3. In een *tweede middelonderdeel* zet de verzoekende partij uiteen dat de bestemmingswijziging van haar percelen is ingegeven door “de zogenaamde mindere luchtkwaliteit (stikstofdioxide en zwarte koolstof) ter hoogte van het kruispunt Singel-Kuringersteenweg alsook een verhoogde geluidsbelasting (omwille van het spoor en het wegverkeer)”. De verzoekende partij betoogt dat er ingevolge het gemeentelijk RUP bijkomende “geluid- en luchtemissies” zullen zijn, en meent dat de door haar bekritiseerde bestemmingswijziging een onverantwoord onderscheid maakt en een onverantwoorde ongelijkheid creëert ten aanzien van andere woonzones met een gelijke of gelijkaardige geluidsbelasting en luchtkwaliteit. Zelfs binnen het plangebied van het bestreden gemeentelijk RUP

wordt een onverklaarbaar onderscheid gemaakt tussen zones in gelijkaardige geluids- en luchtkwaliteit. De verzoekende partij bekritiseert dat de Gecoro de bezwaren thematisch heeft gegroepeerd en de bezwaarschriften in thema's en subthema's heeft opgedeeld, waardoor haar bezwaren "dermate uiteen gehaald [werden] dat op het eigenlijke bezwaar niet afdoende wordt geantwoord". Zij meent dat het advies van de Gecoro, dat de stad Hasselt zich eigen heeft gemaakt, niet afdoende is gemotiveerd en niet gebaseerd is op de juiste feitelijke gegevens. De verzoekende partij bekritiseert het feit dat wanneer zij woonzones aanhaalt die gelijkaardig zijn aan haar percelen, wordt gesteld dat men geen uitspraak doet over gebieden buiten het plangebied, en dat, "[t]er verantwoording van het verschil binnen het plangebied, [...] men aan[haalt] dat de structuur van de Singel wordt doorgetrokken". De Singel is nochtans grotendeels buiten het plangebied gelegen. De verwerende partij doet enkel uitspraak over gebieden buiten het plangebied wanneer dit voor haar voordelig is. Overigens zijn langsheen de Singel verscheidene woonzones aan dezelfde condities onderhevig "en worden de overige functies rond andere delen van de Singel geplaatst in de beleidsdocumenten [...] zodat deze motivering kant noch wal [raakt]".

4.4. Volgens een *derde middelonderdeel* mag van een zorgvuldig bestuur worden verwacht dat zij "de beleidsdocumenten" naleeft. Wanneer een strijdigheid met deze beleidsdocumenten wordt aangevoerd, dient het bestuur dit nauwkeurig te onderzoeken en, indien gepast, gegrond te weerleggen. Een zorgvuldig bestuur mag zich hierbij niet tot een algemene, niet gestaafde motivering beperken.

Beoordeling

5.1. Opgemerkt zij vooreerst dat de plannende overheid bij de uitvoering van een ruimtelijk structuurplan over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt. Het komt de Raad van State niet toe om zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van de bevoegde bestuurlijke overheid. Hij is in de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht wel bevoegd om, desgevraagd, na te gaan

of de bestuurlijke overheid op grond van de juiste en correct beoordeelde feitelijke gegevens, binnen de grenzen van de redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Verder zij opgemerkt dat een ruimtelijk structuurplan in zijn geheel dient gelezen te worden, en dat de verschillende principes die in een dergelijk plan terug te vinden zijn in hun onderlinge samenhang beschouwd moeten worden.

5.2. De ruimtelijke planningscontext wordt in de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP uitvoerig toegelicht (toelichtingsnota, p. 15-34). Voorts heeft de Gecoro identieke bezwaren van de verzoekende partij als volgt uitvoerig behandeld:

“Subthema/gebied Strijdigheid RUP met GRUP afbakening stedelijk gebied

Bezwaarschrift 9

Inhoud

Zoals de toelichtingsnota stelt, werd in het GRUP een afbakeningsplan van het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk opgemaakt.

De afbakening gebeurde i.f.v. de realisatie van de beleidsdoelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het regionaalstedelijk gebied. Deze stelt voorop dat het regionaalstedelijk gebied grote potenties heeft om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. De stationsomgeving ligt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied, zoals vastgelegd in het GRUP, maar is niet als afzonderlijk deelplan opgenomen.

Het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk overweegt hierbij dat bij de afbakening van stedelijke gebieden concreet wordt aangegeven waar een ‘stedelijkgebiedbeleid’ zal worden gevoerd en dat dit concreet wordt gemaakt in de globale visie op het regionaalstedelijk gebied zoals opgenomen in de toelichtingsnota van het GRUP.

De toelichtingsnota van dit GRUP stelt dat o.a. volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden voorop staan:

- het realiseren van een groter aandeel bijkomende woongelegenheden;
- het streven naar minimale woningdichtheden;
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit;
- het concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station, ...);

- het inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het grootstedelijk gebied;
- het bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones;
- het optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen, onder meer in het historische stadsdeel; [...]
- het stimuleren van een stedelijk mobiliteit- en locatiebeleid.

Meer specifiek en van toepassing op de knooppunt-ligging van het perceel van cliënte in relatie met het aanbod aan openbaar vervoer, stelt de toelichtingsnota dat binnen de transformatie van het regionaalstedelijk gebied men een coherente groei dient na te streven.

Dit kan volgens de toelichtingsnota van het GRUP door een doordacht verdichtingsbeleid te voeren rondom multimodale knooppunten (trein, tram) in tegenstelling tot het verder aansnijden van open ruimte met beperkte ontsluitingsmogelijkheden voor openbaarvervoer.

De bedoelde functies voor aansnijding zijn bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten. De toelichtingsnota van het GRUP stelt daarenboven binnen Hasselt de focus voor de functie wonen in de eerste plaats op gebieden in de omgeving van de Singel aansluitend op de binnenstad – zoals het perceel van cliënte –. Naast de functie wonen wordt, voornamelijk voor de stationsomgeving, eveneens kantoorontwikkeling vooropgesteld.

De bestemmingswijziging die het ontwerp-RUP vooropstelt zowel met betrekking tot het perceel van cliënte als met betrekking tot de daarop aansluitende woningen staat hier lijnrecht tegenover.

Advies 73 Gecoro

De eventuele strijdigheid van het RUP met Vlaamse beleidsplannen en RUPs werd door het Departement Omgeving afgetoetst. In hun advies wordt hier geen gewag over gemaakt – het lijkt dan ook weinig waarschijnlijk dat er zich op dit vlak een probleem stelt.

De bezwaarindiener haalt allerlei onderdelen van het GRUP aan, die echter op geen enkele manier tegenstrijdig zijn met het RUP. Bovendien moeten de ontwikkelingsperspectieven opgelijst in het GRUP gebiedsgericht en bijgevolg ruimtelijk gedifferentieerd worden toegepast, wat in het RUP gebeurt (en vormen ze geen aanleiding om overal ‘hetzelfde’ beleid te voeren). De loutere ligging binnen stedelijk gebied vormt dan ook geen grond om aanspraak te kunnen maken op deze of gene functie.

Het RUP voorziet trouwens ook in een bundeling van functies in de onmiddellijke omgeving van het station, zoals het GRUP vooropstelt.

Dat de woonfunctie primair is in de zone tussen de binnenstad en Singel wordt op geen enkele wijze door het RUP tegengesproken: het RUP bewaart de woonzones tussen de Grote Breestraat en de Kuringersteenweg/K.Astridlaan. Het perceel van de bezwaarindiener ligt echter net buiten de Singel – en slechts een klein deel van de site komt in aanmerking voor wonen (grootste deel is vandaag al bestemd als KMO-zone). De woonkwaliteit is hier zeer laag (drukke steenweg en Singel, sterke geluidsbelasting, slechte luchtkwaliteit, ...) waardoor het bestendigen van de woonfunctie hier niet duurzaam is.

Aanpassing RUP ? – Neen

[...]

Subthema/gebied Strijdigheid RUP met GRS

Bezwaarschrift 9

Inhoud

Ook het GRSH stelt met betrekking tot het perceel van cliënte een andere ontwikkeling voorop. Het GRSH identificeert terecht de Singel als toegangspoort tot de kernstad, hetgeen als geheel versterkt dient te worden om als baken te functioneren. Naast de verkeersfunctie biedt de Singel volgens het GRSH ruimte voor verdichting van stedelijke functies en vooral functies met behoefte aan zichtlocatie. De herontwikkeling van het station wordt door het GRSH vervolgens beschreven als een hefboom voor een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling van Hasselt, waarbij wordt gestreefd naar een kwalitatieve menging van stedelijke voorzieningen met diverse woonvormen. De stationsomgeving wordt eveneens als locatie voor kantoren geselecteerd, als drager van onderwijsfuncties en als locatie voor de uitbouw van stedelijke culturele infrastructuur.

Het GRSH stelt dat Hasselt in de eerste plaats een woonstad is en dient te blijven, waarbij de plaats binnen het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk en het tegengaan van versnippering voorop staan.

Met betrekking tot het perceel van cliënte stelt het GRSH voor de economische structuur dat het gedeelte van de Kuringersteenweg, tussen de Singel en het spoor, het een stedelijk onderzoeksgebied betreft met de volgende programmapunten:

- Versterken van de relatie tussen de stadskern en Kuringen ten noorden van de Kuringersteenweg.
- Versterken van de relaties tussen het gebied ten zuiden van Kuringersteenweg en het gebied voor stedelijke ontwikkeling rond de stationsomgeving.
- Zoeken naar een nieuw evenwicht tussen handel en wonen waarbij handel wordt afgebouwd en wonen versterkt.
- Voldoende ruimte voor vlotte verkeersafwikkeling, vooral voor het openbaar vervoer en de trage weggebruiker. Het GRSH stelt dat langs de Singel de stedelijke structuur verdicht en versterkt dient te worden. De beoogde concentraties voor wonen worden duidelijk uit onderstaand plan (zie GRSH).

Het GRSH beoogt tenslotte een ontwikkeling waarbij er een – ruimtelijke – verbinding wordt gemaakt tussen de kernstad en o.a. de Blauwe Boulevard en de stationsomgeving, onder meer door aanleg van looplijnen. Ook hier beoogt het GRSH een verbinding tussen functies, dewelke de dynamiek en de betekenis van Hasselt als leefstad verhogen. Om die reden stimuleert het stadsbestuur het wonen boven winkels.

Ook hier staat de bestemmingswijziging die het ontwerp-RUP vooropstelt zowel met betrekking tot het perceel van cliënte als met betrekking tot de daarop aansluitende woningen lijnrecht tegenover elkaar.

Advies 74 Gecoro

De bezwaarindiener haalt een aantal ambities en doelstellingen van het GRS aan. Het RUP – in zijn totaliteit – voldoet uiteraard aan deze doelstellingen : het zet in op een duurzame ontwikkeling, door stedelijke functies te bundelen rond een HOV-knooppunt, door kansen te creëren

voor een duurzame *modal split*, door grote oppervlaktes groen te introduceren in een sterk versteende omgeving, (zie toelichtingsnota). Dit wil echter niet zeggen dat op elk perceel binnen een straal van 800 meter rond het station dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden moeten geboden worden: een duurzame ruimtelijke planning vertrekt immers ook vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en zal dus steeds gedifferentieerd ambities projecteren op verschillende gebieden. Bovendien doet een structuurplan per definitie geen uitspraken op perceelsniveau en zijn de beweringen van de bezwaarindiener dat zijn perceel door het GRS bestemd wordt voor wonen geheel voor eigen rekening en niet correct. De figuur waarnaar verwezen wordt, toont een ‘grote rode vlek’ (ongeveer overeenkomend met de Singel): in geen geval is overal binnen deze zone wonen ‘verplicht’, het is geen afbakening van een woonzone noch een bestemmingsplan. De vlek moet geïnterpreteerd worden als een indicatie van het gebied waar wonen dient gebundeld te worden – binnen het bestaande ruimtebeslag – om verdere verspreiding van het wonen tegen te gaan. In geen geval kan uit deze figuur afgeleid worden dat binnen de aangeduide rode vlek alleen maar woonfuncties mogelijk zouden zijn. Het RUP wil de zone GB en WN in functie van de structuur van de Singel nieuwe ontwikkelingskansen geven, die stroken met de globale morfologie en functionaliteit van de Singel. Dit sluit aan bij het GRS.

Aanpassing RUP ? – Neen

[...]

Subthema/gebied Strijdigheid RUP met PRS

Bezwaarschrift 9

Inhoud

Hasselt wordt door het RSPL aangeduid als woonkern en structuur-ondersteunend hoofddorp. Het RSPL selecteert Hasselt als de meest centrale kern in het gebied; het groepeert de belangrijkste voorzieningen en dient als ‘uithangbord’ en ‘aanspreekpunt’ te functioneren. Een bijkomend aanbod aan stedelijke functies in het algemeen is volgens het RSPL noodzakelijk.

Het RSPL stelt stadsvernieuwing voorop waarbij herwaardering van het bestaand weefsel een belangrijke rol speelt bij het versterken van Hasselt – Genk. Er wordt gesteld dat vele verspreide wijken een onvoldoende dichtheid hebben en dat, om die te verhogen, een aantal nieuwe functies kunnen worden ingebracht m.n. nieuwe woningen en nieuwe lokale voorzieningen.

Als beleidsvisie stelt het RSPL voorop dat de kernen attractieve knooppunten dienen te worden, die op de verschillende schaalniveaus het wonen, de diensten en de economische ontwikkeling bundelen. Verdere verspreide verstedelijking en versnippering moeten worden omgebogen naar een kerngericht beleid. Bijkomende woningen moeten volgens het RSPL dan ook zoveel mogelijk in de kernen (inbreiding) of direct aansluitend bij de kernen – zoals het perceel van cliënte – worden gerealiseerd.

Het voorontwerp Beleidsplan Ruimte Limburg (Ruimtepact 2040) ondersteunt bovenstaande nog steeds.

Advies 75 Gecoro

Het is niet duidelijk welke tegenstrijdigheden bezwaarindiener ziet met het PRSL (er worden een aantal beleidsopties aangehaald, waarvan een groot aantal antwoord krijgen in het RUP). Net zoals het GRS, is het PRSL géén bestemmingsplan dat op perceel niveau uitspraken doet. Er kan dan ook niet zomaar geconcludeerd worden dat het PRSL bepaalt dat op het perceel van de bezwaarindiener een woonprogramma mogelijk moet zijn. Ook hier blijft geldig dat beleidsopties en ambities steeds gebiedsgericht moeten worden toegepast en er dus steeds een gedifferentieerd beleid nodig is.

Aanpassing RUP ? - Neen

[...]

Subthema/gebied Strijdigheid RUP met Swot en Akte

Bezwaarschrift 9

Inhoud

Ook de SWOT-analyse uitgevoerd voor het ontwerp-RUP stelt dat de stationsomgeving potentieel een interessante woonzone is, maar ook een kansrijke zone voor handelszaken en horeca (die kunnen profiteren van de grote passage van en naar het station). μ

Cliënte wijst met betrekking tot beleidsvisies ten slotte naar hetgeen uiteengezet onder punt E (Akte).

Advies 76 Gecoro

Dat in de SWOT wordt aangehaald dat de stationsomgeving geschikt is voor een aantal functies, wil niet zeggen dat deze zomaar overal mogelijk zijn. Binnen de stationsomgeving – dat een zeer ruim gebied beslaat – zijn verschillende deelgebieden met elk een eigen roeping. Alle deelgebieden samen maken de ambities voor de stationsomgeving waar.

De verwijzing naar de akte is niet dienstig en dit bezwaar is ongegrond (zie verder, weerlegging standpunt m.b.t. akte)

Aanpassing RUP ? – Neen

[...].”

5.2.2. En ook:

“Subthema/gebied Zone met gemengde bestemming

Bezwaarschrift 9

Inhoud

De vooropgestelde bestemmingswijziging stemt niet overeen met de beleidsvisie die jarenlang gold.

Zoals het RUP zelf beklaagt is het gebied tussen de Singel en de spoorlijn reeds een ruimtelijk onsamenhangend gebied. Het perceel van cliënte en de daarop aansluitende woningen zijn heden een onderdeel van een klein woonlint. Door de bestemmingswijziging van het RUP wordt dit gebied nog onsamenhangender, vermits deze een breuk in dit woonlint veroorzaakt, vnl. met betrekking tot het perceel van cliënte. Het RUP bewerkstelligt op deze manier net nog meer de onsamenhangende structuur, door de enige samenhang (klein woonlint) die de zone kent op een onverantwoorde wijze te doorbreken

Advies 54 Gecoro

Het is niet duidelijk naar welke ‘beleidsvisie’ de bezwaarindiener verwijst. Puur ruimtelijk is het logisch om de zones die langsheen de Singel liggen als één geheel te behandelen. De Singel is immers een structuurbepalende infrastructuur – tenminste op stadsniveau – die zijn omgeving conditioneert en een eigen ruimtelijke logica volgt. Als we de Singel volgen, herkennen we een ruimtelijk patroon dat zich duidelijk onderscheidt van het omliggende stedelijke weefsel en gekenmerkt wordt door een grote korrel en het voorkomen van specifieke functies. Deze logica werd in het gewestplan vastgelegd: langsheen de Singel bevinden zich uitgestrekte zones voor bedrijvigheid, industrie, stedelijke ontwikkeling, openbaar nut ... Binnen de zone GB zelf treffen we ook een aantal grootschalige volumes aan (Officenter, fabriekshal, Olympia), die zich oriënteren op de Singel. Het woonlint langs de Kuringersteenweg vormt vandaag een kleine enclave van woningen binnen een volledig ‘paarse zone’. Het ontwerp RUP voorziet dat in de meest precaire sectie dit woonlint op termijn kan evolueren naar een bestemming die aansluit bij de aanliggende zones. Het woonlint wordt dus inderdaad ‘onderbroken’ ter hoogte van de Singel: dat is vandaag reeds het geval en door de voorziene ontwikkeling in de zones GB en WN kan de Singel hier op een kwalitatieve wijze verder uitgebouwd worden.

Aanpassing RUP ? – Neen, zie ook advies 47 [...].”

5.2.3. En nog:

“Subthema/gebied Zone met gemengde bestemming

Bezwaarschrift 9

Inhoud

Zoals reeds aangegeven is de bestemming wonen voor het gebied van cliënte en de aansluitende woningen in overeenstemming met de verschillende beleidsvisies en de bezorgdheden rond mobiliteit. De bestemming wonen zorgt ervoor dat de grote onsamenvangende structuur, het onrechtmatig gecreëerde onderscheid met andere woonzones onderhevig aan gelijke/gelijkaardige condities en het verbreken van de verbintenissen ten opzichte van cliënt (zie *supra*) worden weggewerkt. Daarenboven stimuleert dit het gebruik van openbaar vervoer, vermits bewoners door de optimale ligging aan dit multimodale knooppunt (trein, bus) meer geneigd zullen zijn het openbaar vervoer te nemen. Dit is in overeenstemming met het doel van het ontwerp-RUP. Daarnaast heeft het perceel van cliënte en de aansluitende woningen een optimale ligging om te voldoen aan de nood aan verscheidene woonvormen, i.e. sociale woningen, betaalbare woningen en woningen voor ouderen. Deze lokalisering van dergelijke woonvormen wordt eveneens vooropgesteld door het GRS-H en het RSPL[.]

Daarenboven is de site dichtbij gelegen aan verscheidene voorzieningen en het stadscentrum:

- op wandelafstand vd supermarkt Carrefour, een dokterspraktijk, een tandartsenpraktijk, een sportcomplex, recreatieve activiteiten zoals de Olympia, ... etc.

Vermits het ontwerp-RUP is opgesteld in de zin trage verbindingen te versterken en verkeersbewegingen te verminderen, is deze bestemming optimaal in overeenstemming hiermee.

Minstens dient een gemengde bestemming m.i.v. wonen worden toegepast op het perceel van cliënte en de woningen hierop aansluitend. Rekening houdend met de huidige van toepassing zijnde bestemming, doch ook met het feit dat de huidige bestemming en bebouwbare oppervlakte een onmogelijkheid creëren tot het ontwikkelen van de site voor recreatie en bedrijvigheid zoals vooropgesteld door het RUP, dient de bestemming bedrijvigheid uitgebreid te worden zodat ook kantoren mogelijk zijn. Ook de functie kantoren past binnen de verscheidene beleidsvisies (zie *supra*). Door de gemengde vorm met wonen wordt de bijkomende verkeersgeneratie van de bestemming kantoren daarenboven beperkt.

Ook dienen de stedenbouwkundige voorschriften aangepast te worden rekening houdend met het bovenstaande. Het voorstel van de bouwheer krijgt een plintfunctie van bedrijvigheid (incl. kantoren), recreatie en kantoren met daarboven wonen, aan dezelfde max. $V/T = 1,5 = 5600 \text{ m}^2$. Rekening houdende met deze maximaal toegelaten bebouwbare m^2 en de 45°-regel, dienen echter meer dan 3 bouwlagen mogelijk te zijn om aan de maximum V/T van 1,5 de volledig toegelaten bebouwbare m^2 te kunnen benutten.

In die zin worden 6 bouwlagen voorgesteld.

De totale bebouwde oppervlakte ten opzichte van het perceel is in dit voorstel slechts 30% met 70% groenruimte, hetgeen eveneens in overeenstemming is met woonkwaliteit en het beperken van bebouwbare oppervlakten met aandacht voor groen. Dit is zelfs het tegenovergestelde van de minimale vereisten van het RUP met 30% groen en 70% bebouwing. Advies 58 Gecoro Zoals eerder aangehaald acht de stad deze zone niet geschikt als woonlocatie. De Gecoro gaat akkoord met deze stelling. Dit heeft te maken met de omgevingskwaliteit, maar ook met de ruimtelijke structuur van de omgeving, die bepaald wordt door de aanwezigheid van de Singel. Het RUP voorziet daarom een herstructurering van deze zone, binnen de ruimtelijke logica van de Singel. Vandaag heeft de zone een dubbele bestemming: wonen en bedrijvigheid. Kantoren zijn hier niet mogelijk (tenzij als nevenfunctie bij een bedrijf). In het RUP wordt -met het oog op het bevorderen van een duurzame *modal split*- ervoor gekozen om personenintensieve functies te bundelen op wandelafstand van het station (400m): de site van de bezwaarindiener ligt op een grotere afstand van het station en eerder op een autogerichte locatie. Daarom worden kantoren hier als hoofdbestemming niet toegelaten.

Een bezorgdheid van de stad is om voldoende ruimte voor economische activiteiten – producerende bedrijvigheid – te vrijwaren. In het verleden is hier zeer slordig mee omgesprongen waardoor grote delen van bedrijven – en industriële zones zijn ingenomen door kantoren (in een aantal gevallen: onvergund). Voor het goed functioneren van de stedelijke economie is de aanwezigheid van voldoende echte bedrijvenzone essentieel: de stad is

daarom voorzichtig bij het toelaten van kantoren op KMO-zones: kantoren zijn immers meer rendabel en dreigen producerende functies te verdringen. Het reeds bestaande aanbod aan kantoren is ook ruim voldoende om een antwoord te bieden aan de vraag.

Zie ook advies 47

Aanpassing RUP ? Ja, zie advies 47

[...].”

5.3.1. De verzoekende partij gaat in haar eerste middelonderdeel volledig aan de hiervoor geciteerde antwoorden van de Gecoro voorbij. Zij herneemt in hoofdzaak haar bezwaarschrift, blijft poneren dat de beleidsvisies van de door haar aangevoerde (structuur)plannen “duidelijk één beleid [vertonen] voor een regionaalstedelijk gebied zoals Hasselt en met name de stationsomgeving: het wegwerken van versnippering en bevorderen van coherentie met een focus op wonen, stedelijke voorzieningen, economische activiteiten en kantoren”, en beweert dat de bestemmingen ‘Zones met gemengde bestemming’ en ‘Zone voor wonen met nabestemming’ lijnrecht tegen deze beleidsvisie ingaan.

5.3.2. Verder benadert de verzoekende partij de (on)verenigbaarheid van het bestreden gemeentelijk RUP met de ruimtelijke structuurplanning ten onrechte louter op perceelsniveau. Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 2.1.1, eerste lid, VCRO is een ruimtelijk structuurplan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur en dat een langetermijnvisie geeft op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie, zodat een structuurplan niet perceelsgericht is. De verwerende partij voert te dezen dan ook terecht aan, en de Gecoro heeft er in antwoord op een bezwaar van de verzoekende partij op goede gronden op gewezen, dat de beweerde strijdigheid van het gemeentelijk RUP met een ruimtelijk structuurplan niet louter beoordeeld kan worden ten aanzien van één enkel perceel.

5.3.3. De verzoekende partij verwijst ook selectief naar principes uit de door haar geschonden geachte structuurplannen, maar verliest daarbij uit het oog dat een structuurplan, zoals hoger vermeld, in zijn geheel dient gelezen te worden, en dat de verschillende principes die in dergelijk plan zijn terug te vinden in hun onderlinge samenhang moeten worden beschouwd. Naast de principes waarnaar

de verzoekende partij verwijst, bepaalt het GRS ook dat de stationsomgeving deel uitmaakt van de deelruimte verstedelijkt gebied Hasselt, waarin een kwalitatief stedelijk beleid gevoerd wordt, met onder meer als aandachtspunt : “Economische activiteiten onder de vorm van bedrijvigheid worden gestimuleerd. Er worden nieuwe locaties gezocht waarbij de aard van activiteiten aangepast wordt aan de plekken”. In dit verband zij ook verwezen naar de toelichting bij artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften (zie randnummer 3.10.2).

5.3.4. Een kerngericht beleid dat versnippering dient tegen te gaan en dat bijkomende woningen zoveel mogelijk in de kernen wenst te realiseren, houdt nog niet in dat in het stedelijk gebied geen gedifferentieerd beleid meer zou kunnen gevoerd worden. Uit de door de verzoekende partij geschonden geachte plannen kan geenszins afgeleid worden dat bedrijvigheid/recreatie nergens zou kunnen voorzien worden in het stedelijk gebied, inzonderheid in de betrokken stationsomgeving. De Gecoro wijst, in antwoord op een bezwaar omtrent de bestemming ‘Zones met gemengde bestemming’ (GB), ook op het belang van economische activiteiten: “Het uitgangspunt voor zone GB is de huidige bestemming: zone voor KMO en ambachtelijke bedrijvigheid. De stad wil immers voldoende ruimte voor economische activiteiten behouden in de nabijheid van de stad. [...]”.

5.3.5. Uit de stukken van het dossier blijken duidelijk de redenen waarom voor verzoeksters percelen voor de bestemmingen bedrijvigheid en recreatie gekozen wordt en waarom het bestendigen van de woonfunctie aldaar niet duurzaam wordt geacht, te weten de structuurbepalende infrastructuur van de Singel en het gegeven dat het gebied ingevolge de geluidsbelasting en slechtere luchtkwaliteit minder geschikt is als woonlocatie. De verzoekende partij toont niet aan dat deze keuze de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan of anderszins onwettig zou zijn. Zij overtuigt er in dit verband evenmin van dat de verwerende partij onwettig handelt door, enerzijds, ter verantwoording van de bestemmings-wijziging van het kwestieuze hoekgebied te verwijzen naar de structuurbepalende infrastructuur van de Singel en, anderzijds, te stellen dat zij geen uitspraak doet over woongebieden buiten het plangebied met volgens de

verzoekende partij een gelijkaardige geluidsbelasting en luchtkwaliteit als in het kwestieuze gebied.

5.4. De in de memorie van wederantwoord door de verzoekende partij aangevoerde omstandigheid dat op 1 juni 2023, dit is ná het bestreden besluit, een omgevingsvergunning werd verleend ter bestendiging van een bestaande woning in de ‘Zone wonen met nabestemming’, vermag tenslotte de wettigheid van het bestreden besluit niet aan te tonen.

5.5. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

6.1. Uit de verplichting om een openbaar onderzoek te organiseren volgt de verplichting om de ingediende bezwaren met gepaste zorgvuldigheid te onderzoeken en, wanneer ze niet worden gevolgd, om afdoende te laten begrijpen waarom dat niet het geval is. Indien een bezwaarindienaar op zijn bezwaar geen rechtstreeks antwoord krijgt, volstaat het dat hij dit antwoord vindt in een algemene stellingname die begrijpelijk op het bezwaar van toepassing is, hetzij in een antwoord op een bezwaar of opmerking van een andere bezwaarindienaar of op een advies van een overheidsinstantie.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad van State, wettigheidsrechter zijnde, om zijn beoordeling van de tijdens het openbaar onderzoek aangevoerde bezwaren in de plaats te stellen van die van de bevoegde bestuurlijke overheid. Het komt aan de verzoekende partij toe om concreet uiteen te zetten in welke zin zij de weerlegging van haar bezwaar onvoldoende acht om een niet afdoende weerlegging aan te tonen.

Tenslotte bestaat er in hoofde van de overheid een plicht om de bezwaarschriften op een ernstige wijze te behandelen, doch geen plicht tot het inwilligen ervan.

6.2. De kritiek van de verzoekende partij dat de Gecoro haar bezwaarschrift, door dit thematisch op te splitsen en te beantwoorden, dermate

heeft uiteengehaald dat het niet afdoende werd beantwoord, kan geen bijval vinden. Een eenvoudige lezing van het advies van de Gecoro leert dat verzoeksters bezwaarschrift 9 systematisch werd samengevat en beantwoord.

6.3. In de mate dat de verzoekende partij wijst op haar bezwaar dat door de bestemmingswijziging van haar percelen en de aansluitende woningen er een onverantwoord en onrechtmatig onderscheid wordt gemaakt met overige woonzones die aan gelijkaardige condities onderhevig zijn, zij opgemerkt dat dit bezwaar uitdrukkelijk en op afdoende wijze als volgt door de Gecoro werd behandeld:

“Subthema/gebied Luchtkwaliteit en geluidsbelasting

Bezwaarschrift 9

Inhoud

Zoals reeds gesteld is de bestemmingswijziging ingegeven door de zogenaamde mindere luchtkwaliteit (stikstofdioxide en zwarte koolstof) ter hoogte van het kruispunt Singel-Kuringersteenweg, alsook een verhoogde geluidsbelasting (omwille van het spoor en het wegverkeer).

Ten gevolge van de bijkomende verkeersgeneratie door het RUP zullen er nl. bijkomende geluids- en luchtmissies zijn. Het verkeer dat door het RUP gegenereerd wordt zal hoofdzakelijk via de randen van het plangebied afgewikkeld worden, vooral via de Singel en busbaan/nieuwe parallelweg. [...]

Uit de MER-screening blijkt dat het effect van dit bijkomend verkeer thans zeer beperkt tot onbestaande is.

Door de bestemmingswijziging wordt een onverantwoord onderscheid en ongelijkheid gecreëerd met andere woonzones met gelijke of gelijkaardige geluidsbelasting en luchtkwaliteit - zie p. 19 e.v.

Uit de MER-screening van het ontwerp-RUP blijkt namelijk dat bovenstaande (woon)zones een gelijke of soms zelfs slechtere kwaliteit vertonen:

- Woonzone van BPA Tommelen 22 *quinto* (grote oppervlakte binnen blauwe lijn binnen gele cirkel)

- Woonzone van BPA Heilig-Hart (oppervlakte binnen blauwe lijn binnen paarse cirkel)

Dit geldt evenzeer voor de woonzones volgens het Gewestplan naast de grote Ring, de grotere tussenwegen naar de kleine Ring en de woningen naast de kleine Ring.

Zélf binnen het voorliggend ontwerp-RUP wordt een onverklaarbaar onderscheid gemaakt tussen zones in gelijkaardige geluids- en luchtkwaliteit, waarbij dit in de éne zone (paars) blijkbaar geen bezwaar vormt om woonzone te vestigen/behouden en bij de site van cliënte (geel) wel.

Advies 22 Gecoro

De bestemmingswijziging is ingegeven vanuit de mindere geschiktheid van de site voor wonen omwille van de ligging naast grote infrastructuren (met de daarbij horende milieueffecten), maar ook vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en ruimtelijke logica van de omgeving. Het RUP wil ter hoogte van het kruispunt van de steenweg met de Singel, het gebied herstructureren door de structuur van de Singel door te trekken. Daarom wordt ook een deel van de bestaande woonzone omgezet in een zone met nabestemming, die op termijn kan herontwikkeld worden als bedrijvenszone. Ook een deel van de woonzone ten oosten van de Singel wordt herbestemd als bedrijvenszone: deze zone is *qua* ruimtelijke condities vergelijkbaar met deze van de bezwaarindiener en krijgt een vergelijkbare behandeling.

Het RUP doet geen uitspraken over zones buiten haar contour. Binnen de contour zijn er zones met een vergelijkbare luchtkwaliteit, doch die ruimtelijk anders gestructureerd zijn en waar dus een ander beleid nodig is. Aanpassing RUP ? – Neen
[...].”

De Gecoro heeft er ook elders, in antwoord op verzoeksters bezwaar, op gewezen dat “[h]et RUP [...] de zone GB en WN in functie van de structuur van de Singel nieuwe ontwikkelingskansen [wil] geven, die stroken met de globale morfologie en functionaliteit van de Singel”.

6.4. Uit de stukken van het dossier blijkt dat de bezwaren van de verzoekende partij één voor één beantwoord werden. Een niet afdoende motivering wordt niet aangetoond. De argumenten die de verzoekende partij tegenover het antwoord van de Gecoro plaatst, betreffen opportuniteitskritiek.

6.5. Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

7.1. In haar derde middelonderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel om reden dat de verwerende partij de beleidsdocumenten niet zou hebben nageleefd en de aangevoerde strijdigheid hieromtrent niet nauwkeurig zou hebben onderzocht en weerlegd.

7.2. Gezien de verwerping van deze argumenten in het eerste en het tweede middelonderdeel hiervoor, kan het derde middelonderdeel evenmin aangenomen worden.

7.3. Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

8. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

9.1. De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van artikel 2.2.21, § 6, derde lid, VCRO, alsook van het materiële motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij voert aan dat voor wat betreft de *subzone* GB2 en de ‘Zone voor wonen met nabestemming’ (WN), de stedenbouwkundige voorschriften van het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP in belangrijke mate verschillen van de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in het ontwerp van het gemeentelijk RUP. De verzoekende partij bekritiseert daarbij dat een aantal belangrijke wijzigingen niet voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren of adviezen.

9.2. Meer bepaald bekritiseert zij dat de volgende stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van de *subzone* GB2 eerst bij de definitieve vaststelling van het gewestelijk RUP werden aangenomen, zonder dat deze wijziging voortvloeit uit een bezwaar of advies:

“Voor *subzone* GB2, die nog niet bebouwd is, gelden de bouwhoogtes in de omgeving als referentie: 3 bouwlagen aan de zijde van de Kuringersteenweg, 4 bouwlagen tegenover *subzone* GB1. Elke uitbreiding, verbouwing, herbouw of nieuwbouw dient te harmoniëren met bestaande gebouwen, de aanwezige open ruimten en het openbaar domein. Voor *subzone* GB2 geldt dat er t.o.v. de perceelsgrenzen van de woningen langs de Kuringersteenweg (zone met nabestemming) steeds een minimale afstand gelaten moet worden gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10m, zodat de kwaliteit van de bestaande woningen en tuinen gevrijwaard blijft. Op het moment dat in de zone voor wonen met nabestemming, de woonfunctie verdwijnt ten gunste van een nabestemming, vervalt de verplichting om een minimale afstand (gelijk aan

de hoogte met een minimum van 10m) te vrijwaren. Ontwikkelingen binnen *subzone* GB2 moeten dan afgestemd worden op de inrichting van de aanpalende zone (voor wonen met nabestemming). De inrichting moet in functie staan van een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling.”

9.3. Wat de ‘Zone voor wonen met nabestemming’ (WN) betreft, luiden de stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van het ontwerp van het gemeentelijk RUP als volgt:

“Om de nabestemming te kunnen realiseren, moeten minstens 3 aan elkaar palende percelen met samen een min. perceelsbreedte van 30m ter hoogte van de huidige voorgevellijn betrokken worden in een nieuwe ontwikkeling.”

Het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP bevat de volgende gewijzigde stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van artikel 2.2, § 2:

“Van de mogelijkheid tot nabestemming kan maar gebruik worden gemaakt, indien alle percelen gelegen in de zone WN betrokken worden in een nieuwe ontwikkeling.”

Deze wijziging vloeit voort uit een bezwaar van een bewoner van een voorliggende woning. Aangezien het evenwel om een essentiële wijziging gaat, dienden de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften aan een nieuw openbaar onderzoek onderworpen te worden.

Beoordeling

10.1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2.21, § 6, derde lid, VCRO kunnen bij de definitieve vaststelling van het plan ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, uit adviezen uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de Gecoro.

10.2. Wat de wijziging betreft die werd doorgevoerd met betrekking tot de *subzone* GB2 (zie randnummer 9.2), zij vooreerst opgemerkt dat, anders dan

de verzoekende partij laat uitschijnen, wel degelijk reeds in het ontwerp van het gemeentelijk RUP voor deze deelzone inrichtingsvoorschriften waren opgenomen. Zo bepaalde het voorlopig vastgestelde gemeentelijk RUP :

“Elke *subzone* moet als één samenhangend geheel ontworpen worden, waarbij bijzondere aandacht gaat naar de relatie en aansluiting met de aanliggende gebouwen en publieke ruimte. De bestaande bouwhoogtes binnen elke *subzone* gelden als referentie. Elke uitbreiding, verbouwing, herbouw of nieuwbouw dient te harmoniëren met bestaande gebouwen, de aanwezige open ruimten en het openbaar domein. Aanvragen tot omgevingsvergunningen in deze *subzones* worden vergezeld van een globaal inrichtingsplan waarin de vergunningsplichtige werken worden gesitueerd binnen de volledige zone.”

Derhalve golden voor het ontwerp van het gemeentelijk RUP al de volgende uitgangspunten: “de relatie en aansluiting met de aanliggende gebouwen en publieke ruimte” en het “harmoniëren met bestaande gebouwen, de aanwezig[e] open ruimte en openbaar domein”. Het ontwerp streeft aldus reeds naar harmonie bij de bebouwing van de deelzone GB2, net zoals de definitieve stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften dit doen (zie randnummer 9.2), met inzonderheid aandacht voor de “aanliggende gebouwen”. Bovendien werd in het ontwerp van het gemeentelijk RUP (artikel 5.4 fasering) reeds aangegeven:

“*Subzone* GB2 kan samen met (een deel van) zone WN ontwikkeld worden of apart. De ontwikkeling van *subzone* GB2 mag de woonkwaliteit van de bestaande woningen aan de Kuringersteenweg niet hypothekeren en mag een kwalitatieve ontwikkeling van zone WN op langere termijn niet verhinderen.”

In het licht van het voorgaande kan het betoog van de verzoekende partij dat de stedenbouwkundige voorschriften geciteerd onder randnummer 9.2 “een essentiële wijziging” inhouden, geen bijval vinden. Met de verwerende partij wordt aangenomen dat de kwestieuze voorschriften, die verplichten om rekening te houden met de bestaande bouwhoogtes in de omgeving, een nadere verduidelijking inhouden van de reeds in het ontwerp van het gemeentelijk RUP veruitwendigde harmonieregel. Zulk een verduidelijking is niet te beschouwen als een planwijziging in de zin van artikel 2.2.21, § 6, VCRO.

10.3. De wijziging doorgevoerd aan de stedenbouwkundige voorschriften van de ‘Zone voor wonen met nabestemming’ (zie randnummer 9.3) is het gevolg van een bezwaar van een bewoner van één van de woningen. Dit bezwaar werd door de Gecoro als volgt behandeld:

“Subthema/gebied Wonen met nabestemming

Bezwaarschrift 15

Inhoud

Voor de zeven huizen ten oosten van de Zwartveldstraat stelt u voor om deze te integreren in de achterliggende ontwikkeling ! Zolang deze zeven woningen bewoond worden kan er geen sprake zijn van een achterliggende ontwikkeling van het waardevol groengebied achter deze 7 woningen. Ook dienen alle eigenaars akkoord te gaan met de realisatie van nabestemming en niet enkel de eerste drie percelen, waardoor het helemaal onleefbaar[...] zou worden voor de bewoners van de overblijvende woningen.

Door de verschuiving van de bouwgrens en het recht van voorkoop door de stad Hasselt, wordt onze grond en woning gelegen op het perceel Kuringersteenweg 190, totaal waardeloos.

Advies 26 Gecoro

De Gecoro gaat akkoord met het bezwaar en adviseert om het voorschrift aan te passen zodat alleen een volledige herontwikkeling mogelijk is. De Gecoro merkt wel op dat een volledige herontwikkeling wel belast zal zijn met de aanwezige erfdienstbaarheid van een hoogspanningsleiding.

Het recht van voorkoop is een instrument dat een overheid kan inzetten om beleidsdoelstellingen van openbaar nut te realiseren. In de zone WN staan deze doelstellingen in verband met de eventueel toekomstige heraanleg van het kruispunt Singel-steenweg en/of met de mogelijkheid naar een herontwikkeling te gaan. Als een overheid dat recht uitoefent, verwerft zij dus in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper. Het recht van voorkoop heeft bijgevolg geen negatieve impact op de waarde van de woningen en betreft geen gedwongen verkoop. Aanpassing RUP? Ja, Projectzone als geheel herontwikkelen.”

Nu de kwestieuze aanpassing is gebeurd naar aanleiding van een bezwaar, is van een schending van artikel 2.2.21, § 6, derde lid, VCRO geen sprake.

10.4. Waar de verzoekende partij aanvoert dat er een nieuw openbaar onderzoek had dienen georganiseerd te worden, dient met de verwerende partij te worden opgemerkt dat de verzoekende partij er bij de uiteenzetting van haar middel niet van overtuigt dat te dezen een essentiële wijziging zou voorliggen die

tot een nieuw openbaar onderzoek noopt. De figuratieve weergave die de verzoekende partij bijbrengt van de mogelijkheden onder het voorlopig vastgestelde ontwerpplan en het definitieve plan, volstaat daartoe niet.

10.5. Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

11. De verzoekende partij voert in een derde middel de schending aan van het rechtszekerheids-, vertrouwens-, redelijkheids-, zorgvuldigheids- en materiëlemotiveringsbeginsel.

De verzoekende partij meent dat zij op grond van de ‘akte ruiling onroerend goederen’ van 27 september 2016 mocht vertrouwen op een beleidsvisie, belofte of toezegging van de verwerende partij met betrekking tot haar perceel die uitgaat van “een gelijke ontwikkeling met de woonzone in de rest van het ‘Hoekgebied’”. Zij mocht erop vertrouwen dat aan de percelen in het hoekgebied de bestemming ‘wonen’ zou gegeven worden. Door van deze beleidsvisie af te wijken, schendt het bestreden besluit de aangevoerde beginselen.

De verzoekende partij betwist de stellingname van de Gecoro met betrekking tot dit bezwaar die erin bestaat dat de gemeenteraad door de verbintenis in de voormelde akte niet gebonden zou zijn. Een volledige, ongemotiveerde wijziging van het beleid zoals opgenomen in de akte, en het zich simpelweg distantiëren daarvan, getuigt niet van een zorgvuldig bestuur, noch voldoet een dergelijk handelen aan de materiëlemotiveringsplicht.

Beoordeling

12.1. Het vertrouwensbeginsel houdt in dat een overheid rechtmatige verwachtingen in principe niet mag schenden. De burger moet kunnen vertrouwen

op de vaste gedragslijn van die overheid of op toezeggingen of beloften die deze overheid in een concreet geval heeft gedaan.

12.2. De verzoekende partij steunt de aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel op de premisse dat uit de ‘akte ruiling onroerend goederen’ van 27 september 2016 (zie randnummer 3.2.2) en uit haar op 8 september 2022 aan de Gecoro overgemaakt mailbericht van notaris E.G. van 27 juni 2016 (zie randnummer 3.2.1) een beleidslijn, toezegging of belofte kan afgeleid worden van de verwerende partij om aan het kwestieuze hoekperceel de bestemming ‘wonen’ te geven.

Een identiek bezwaar van de verzoekende partij werd door de Gecoro als volgt behandeld:

“Subthema/gebied	Schending	redelijkheidsbeginsel,
rechtszekerheids-beginsel en vertrouwensbeginsel		

Bezwaarschrift 9

Inhoud

Ten slotte wijst cliënt op de verbintenis aangegaan bij akte verleden dd. 27/09/2016 door Vlaams commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties [...]. Vermits deze overeenkomst een overheidsoptreden omhelst zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing. Hoewel het bestuur beleidsvrijheid heeft, wordt deze door de beginselen van behoorlijk bestuur aan banden gelegd.

De door het RUP vooropgestelde beleidsvisie schendt, door de scheiding van bestemmingen op het ‘Hoekgebied’ en gebrek aan inspraak van cliënte, het redelijkheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

Het rechtszekerheidsbeginsel stelt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk dient te zijn zodat de rechtssubjecten in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten, en dat die rechtssubjecten moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur[.]

Het vertrouwensbeginsel stelt dat de burger moet kunnen vertrouwen op toezeggingen of beloften die het bestuur in een concreet geval heeft gedaan of op wat door hem niet anders kan worden opgevat dan als een vaste gedrags- of beleidsregel van het bestuur op grond waarvan dat bestuur de door hem opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen niet mag beschamen.

Het vertrouwensbeginsel impliceert dat de burger handelingen heeft verricht of zich daarvan heeft onthouden, wat niet zou zijn gebeurd indien zijn vertrouwen niet zou zijn gewekt.

Te[n] slotte is het redelijkheidsbeginsel geschonden wanneer het bestuursorgaan op evidente wijze een onjuist gebruik van zijn beleidsvrijheid heeft gemaakt, m.a.w. wanneer het bestuur kennelijk onredelijk heeft gehandeld.

Cliënte ging akkoord met de ruiling van onroerende goederen omwille van de beleidsvisie voor het 'Hoekgebied' zoals deze in de verbintenissen uiteen werden gezet.

Deze verbintenissen zijn tot stand gekomen door overleg van het Vlaams Gewest met de stad Hasselt om de verbintenis ten aanzien van cliënte overeen te laten stemmen met de beleidsvisie van stad Hasselt met betrekking tot het 'Hoekgebied'. Deze akte stelt voorop dat de site van cliënte een ruimtelijk geheel vormt met de woningen hierop aansluitend én dat deze een gezamenlijke ontwikkeling dienen te kennen. Cliënte kan vanuit juridisch opzicht uiteraard geen RUP opstellen, waardoor zij voor de ontwikkeling hiervan afhankelijk is van (het initiatief van) de stad Hasselt. De scheiding die het RUP vooropstelt in de bestemmingen van toepassing op dit 'Hoekgebied' en het opeens invoeren van een uitdovingsbeleid voor de woningen stemt hier niet mee overeen.

Door de eenzijdige wijziging van voormelde beleidsvisie komt de stad Hasselt aldus terug op het bij cliënte rechtmatig gewekte vertrouwen dat de beleidsvisie met betrekking tot het perceel een gelijke ontwikkeling met de woonzone in de rest van het 'Hoekgebied' zal kennen. Door hier eenzijdig van af te wijken, heeft de stad Hasselt op kennelijk onredelijke wijze gehandeld en onjuist gebruik gemaakt van haar beleidsvrijheid.

Gelet op de huidige bestemmingen van het 'Hoekgebied' en het bovenstaande, dient er aldus een uniforme toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling met de functie 'wonen' vooropgesteld te worden [...].

Advies 77 Gecoro

Het bezwaar kan niet worden gevolgd waar dit stelt dat het voorliggende planinitiatief zou strijden met de vermelde akte. Deze akte betreft in se niets meer dan een privaatrechtelijke overeenkomst tussen bezwaarindiener en het Vlaamse Gewest. De stad Hasselt, plannende overheid, is op geen enkel moment partij bij deze overeenkomst en is dat ook nooit geweest. Zij is in de contractuele verhouding tussen bezwaarindiener en het Vlaamse Gewest een derde en in de mate door het Vlaamse Gewest aldus beloftes zouden zijn gemaakt aan de bezwaarindiener, dan wel dat bij de bezwaarindiener bepaalde verwachtingen werden gecreëerd, stelt de stad enkel maar vast dat zij hierdoor niet gebonden is. Conform het beginsel van de subsidiariteit, zoals vertaald in artikel 2.2.2 van de VCRO, worden ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt op het daarvoor geschikte niveau. In huidig geval gaat het om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de stad Hasselt optreedt als plannende overheid. Zij is daarbij niet gebonden door overeenkomsten van derden, al dan niet gesloten met een overheid die niet zij zelf is. Op geen enkel moment heeft de stad Hasselt dan ook het vertrouwen gecreëerd dat de bezwaarindiener zich op voormelde akte en de bepalingen daaruit zou kunnen beroepen, integendeel. Dit wordt ook niet

aangetoond. Al evenmin wordt een welbepaald ‘beleid’ van de stad omtrent het ‘Hoekgebied’ bewezen.

Bovendien is het bijzonder vreemd dat bezwaarindiener zich in de akte heeft verbonden tot het ‘opmaken van een RUP’. In elk geval heeft de bezwaarindiener dit ook zelf beseft, nu in het bezwaarschrift inmiddels wordt toegegeven dat het niet aan een particulier toekomt om een RUP op te maken.

Ten overvloede kan worden opgemerkt dat de akte waarnaar bezwaarindiener verwijst dateert van 27 september 2016 en in de bijzondere voorwaarden melding maakt van een termijn van 2 jaar om het RUP te voltooien, nadat het binnen de 2 jaar na aktedatum diende te zijn ‘ingediend’. Wat met ‘ingediend zijn’ wordt bedoeld is geenszins duidelijk, maar het staat genoegzaam vast dat het RUP niet is afgerond binnen de voormelde termijn. De periode waarbinnen het engagement van de bezwaarindiener bovendien liep betrof 5 jaar, opnieuw te rekenen vanaf aktedatum, termijn dewelke inmiddels ook reeds voorbij is. Een en ander, en lezing van de akte, zorgt er voor dat bezwaarindiener niet langer door enig engagement is gebonden ten aanzien van het Vlaamse Gewest, voor zover dit *in casu überhaupt* relevant zou zijn.

Indien bezwaarindiener door de miskennen van de akte, waarvan dus zoals gezegd, de geldingsduur is overschreden, schade meent te lijden, dient hij zich niet tot de stad Hasselt, maar tot het Vlaamse Gewest als diens [contractpartij] te wenden.

In elk geval is de stad Hasselt als plannende overheid niet door deze akte gebonden.

De Gecoro volgt bovenstaande redenering en oordeelt dat het bezwaar aldus ongegrond is.

Aanpassing RUP ? – Neen

[...].”

Aangaande het aanvullend stuk (zie randnummer 3.2.1) waarnaar de verzoekende partij verwijst, overwoog de Gecoro nog wat volgt:

“Op 8 september 2022 werd er nog een aangetekend schrijven gericht aan de Gecoro door één van de bezwaarindiener, de nv BYFA, met enerzijds de vraag om gehoord te worden tijdens de commissie van de Gecoro en anderzijds het meegeven van een bijkomend stuk houdende akte verleden dd. 27/09/2016. De Gecoro heeft geen plicht om dit document nog mee te nemen in het advies, aangezien het buiten het openbaar onderzoek werd bezorgd. Langs de andere kant rust op een overheid, en in principe ook op de Gecoro als adviesorgaan binnen de stad, de plicht om het zorgvuldigheidsbeginsel na te leven. Het is zorgvuldig om met elk nuttig stuk dat op rechtmatige manier werd bezorgd rekening te houden bij de definitieve besluitvorming. [...] Wat betreft het extra stuk: Uit dit extra stuk blijkt mogelijks een overleg met de diensten van de stad Hasselt, doch blijkt geenszins enige toezegging of bindende beslissing. Het zijn ten andere ook niet de diensten van de stad Hasselt, maar wel de gemeenteraad

die tot een definitieve vaststelling komt, waarbij de gemeenteraad op geen enkel moment door eender welk standpunt van de gemeentelijke diensten is gehouden.”

12.3. De Gecoro heeft verzoeksters bezwaar aldus op afdoende wijze weerlegd. De stad Hasselt was geen partij bij de ‘akte ruiling onroerende goederen’ van 27 september 2016, zodat uit dit stuk hoe dan ook geen vaste beleidslijn, toezegging of belofte van de plannende overheid kan worden afgeleid. Bovendien maakt de ‘akte ruiling onroerend goederen’ geen melding van een concrete bestemmingswijziging van verzoeksters percelen, en verstreek het in deze akte aangegane “engagement” na vijf jaar, een termijn die ten tijde van het nemen van het bestreden besluit reeds verstreken was.

Het door de verzoekende partij bijgebrachte mailbericht van haar notaris aan de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid van 27 juni 2016 reveleert evenmin enige beleidslijn, toezegging of belofte in hoofde van de stad Hasselt als plannende overheid. Dit geldt te dezen nog meer, nu de diensten van de stad Hasselt op 12 september 2017 uitdrukkelijk hebben aangegeven dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het hoekgebied “nog te onderzoeken zijn in het nog op te starten RUP voor de stationsomgeving” (zie randnummer 3.4.1), en het architectenbureau D.A. daarop aan de verzoekende partij heeft laten weten dat de vraag “welke keuzes het beleid (politiek) zal maken [...] af te wachten [is]” en dat “[i]n verband met het RUP [...] we nu enkel [kunnen] afwachten.”. De stad Hasselt heeft zodoende al vlug benadrukt dat zij zich – terecht – niet gebonden wist om aan verzoeksters percelen een bepaalde (woon)bestemming te geven. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, heeft de verwerende partij haar dan ook niet “wijsgemaakt” dat “[e]r woningen ontwikkeld zouden kunnen worden” op haar perceel “om vervolgens een andere bestemming voor het gebied te bepalen en de bestaande woningen te laten uitdoven”. De verklaring van de notaris van de verzoekende partij van 25 september 2023 kan niet overtuigen van het tegendeel.

12.4. Gelet op wat voorafgaat, wordt geen schending van de aangevoerde rechtsregels aangetoond.

12.5. Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

13. De verzoekende partij voert in een vierde middel de schending aan van het materiële motiverings-, gelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij voert vooreerst aan dat de materiële motiveringsplicht geschonden is doordat de inkleuring/bestemmingswijziging van het hoekgebied de onsamenvhangendheid van de zone bewerkstelligt en een versnippering van functies veroorzaakt, en dit zonder gegronde motivering. Verder is volgens de verzoekende partij het gelijkheidsbeginsel geschonden, nu het argument van de ruimtelijke structuur van de Singel niet redelijk gehanteerd kan worden om het onderscheid te verantwoorden ten aanzien van andere percelen die aan dezelfde condities onderhevig zijn. Met dit argument wordt afbreuk gedaan aan de doelstelling van de samenhang binnen het plangebied. Uiteraard kan men niet de ruimtelijke structuur van een zone buiten het plangebied (de Singel) aanwenden om een dergelijk onderscheid binnen het plangebied te verantwoorden. Dit is niet redelijk en getuigt niet van een zorgvuldig bestuur.

Beoordeling

14.1. Bij de beoordeling van de vorige middelen is reeds gebleken dat uit de stukken van het dossier uitvoerig de motieven blijken waarom verzoeksters percelen niet geschikt worden geacht voor een woonbestemming. In het advies van de Gecoro wordt in dit verband bijvoorbeeld het volgende gesteld:

“Zoals eerder aangehaald acht de stad deze zone niet geschikt als woonlocatie. De Gecoro gaat akkoord met deze stelling. Dit heeft te maken met de omgevingskwaliteit, maar ook met de ruimtelijke structuur van de omgeving, die bepaald wordt door de aanwezigheid van de Singel. Het

RUP voorziet daarom een herstructurering van deze zone, binnen de ruimtelijke logica van de Singel.”

En:

“Het perceel van de bezwaarindiener ligt echter net buiten de Singel – en slechts een klein deel van de site komt in aanmerking voor wonen (grootste deel is vandaag al bestemd als KMO-zone). De woonkwaliteit is hier zeer laag (drukke steenweg en Singel, sterke geluidsbelasting, slechte luchtkwaliteit, ...) waardoor het bestendigen van de woonfunctie hier niet duurzaam is.”

En ook:

“Het RUP wil de zone GB en WN in functie van de structuur van de Singel nieuwe ontwikkelingskansen geven, die stroken met de globale morfologie en functionaliteit van de Singel. Dit sluit aan bij het GRS.”

En nog:

“De zone GB is door haar ligging tussen een aantal ‘zware’ infrastructuren (singel, spoorweg, steenweg) alleen geschikt voor functies die geen behoefte hebben aan een hoge omgevingskwaliteit. Bedrijvigheid (huidige bestemming) en indoor recreatie (aanwezig op de site) zijn hier logische invullingen.”

14.2. Verzoeksters stelling dat naar de ruimtelijke structuur van de Singel niet mag worden verwezen ter verantwoording van de bestemmings-wijziging van haar percelen, daar waar die bestemming niet geldt voor percelen met gelijkaardige condities, wordt niet aannemelijk gemaakt, in het licht van wat de Gecoro dienaangaande stelt:

“Puur ruimtelijk is het logisch om de zones die langsheen de Singel liggen als één geheel te behandelen. De Singel is immers een structuurbepalende infrastructuur – tenminste op stadsniveau – die zijn omgeving conditioneert en een eigen ruimtelijke logica volgt. Als we de Singel volgen, herkennen we een ruimtelijk patroon dat zich duidelijk onderscheidt van het omliggende stedelijke weefsel en gekenmerkt wordt door een grote korrel en het voorkomen van specifieke functies. Deze logica werd in het gewestplan vastgelegd: langsheen de Singel bevinden zich uitgestrekte zones voor bedrijvigheid, industrie, stedelijke ontwikkeling, openbaar nut ... Binnen de zone GB zelf treffen we ook een aantal grootschalige volumes aan (Officenter, fabriekshal, Olympia), die zich oriënteren op de Singel. Het woonlint langs de Kuringersteenweg vormt vandaag een kleine enclave

van woningen binnen een volledig ‘paarse zone’. Het ontwerp RUP voorziet dat in de meest precaire sectie dit woonlint op termijn kan evolueren naar een bestemming die aansluit bij de aanliggende zones. Het woonlint wordt dus inderdaad ‘onderbroken’ ter hoogte van de Singel: dat is vandaag reeds het geval en door de voorziene ontwikkeling in de zones GB en WN kan de Singel hier op een kwalitatieve wijze verder uitgebouwd worden.”

14.3. Het komt de Raad van State voor dat het niet onredelijk is dat de plannende overheid rekening houdt met de Singel als structuurbepalende infrastructuur, “die zijn omgeving conditioneert en een eigen ruimtelijke logica volgt”. Verzoeksters bewering dat het argument van de ruimtelijke structuur van de Singel afbreuk doet aan de doelstelling van de samenhang binnen het plangebied, is mede in dit licht niet van aard om het bestreden besluit te vitiëren.

14.4. Tenslotte zij herhaald dat de verzoekende partij er niet van overtuigt dat de verwerende partij onwettig zou handelen door, enerzijds, te verwijzen naar de structuurbepalende infrastructuur van de Singel buiten het plangebied, en, anderzijds, te stellen geen uitspraak te doen over gebieden buiten het plangebied met een gelijkaardige geluidsbelasting en luchtkwaliteit als in het kwestieuze gebied (zie randnummer 5.3.5).

14.5. Gelet op wat voorafgaat, wordt geen schending van de aangevoerde rechtsregels aangetoond.

14.6. Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

15. De verzoekende partij voert in een vijfde middel de schending aan van het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij betoogt dat de volgende stedenbouwkundige inrichtings-voorschriften van artikel 5.2 en 5.3 van de ‘Zones met gemengde bestemming’ onduidelijk en rechtsonzeker zijn.

16.1. Vooreerst bekritiseert de verzoekende partij de volgende stedenbouwkundige voorschriften:

“Art. 5.2. Inrichting
[...] Voor *subzone* GB2, die nog niet bebouwd is, gelden de bouwhoogtes in de omgeving als referentie: 3 bouwlagen aan de zijde van de Kuringersteenweg, 4 bouwlagen tegenover *subzone* GB1.[...]”.

Volgens de verzoekende partij is de concreet in te plannen constructie uitermate onduidelijk. Er wordt niet verduidelijkt tot waar “de zijde van de Kuringersteenweg” loopt en waar “tegenover *subzone* GB1” begint.

16.2. Verder bekritiseert de verzoekende partij de volgende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.2:

“Op het moment dat in de zone voor wonen met nabestemming, de woonfunctie verdwijnt ten gunste van een nabestemming, vervalt de verplichting om een minimale afstand (gelijk aan de hoogte met een minimum van 10m) te vrijwaren. Ontwikkelingen binnen *subzone* GB2 moeten dan afgestemd worden op de inrichting van de aanpalende zone (voor wonen met nabestemming).”

Het is volgens de verzoekende partij geheel onduidelijk wat men bedoelt met de afstemming op de inrichting van de aanpalende zone bij het ontwikkelen van de *subzone* GB2.

16.3. Ook bekritiseert de verzoekende partij de volgende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.2:

“De inrichting moet in functie staan van een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling.”

Er wordt geenszins verduidelijkt wat men als een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling beschouwt. Dient dit een kwalitatieve en duurzame dagrecreatie/stedelijke bedrijvigheid te zijn? Wat is de toetsingsnorm inzake?

16.4. Ook onduidelijk en onzeker zijn volgens de verzoekende partij de volgende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.3. Parkeerplaatsen en fietsenstallingen:

“Uitzonderingsbepaling voor complementair gebruik : Indien een nieuwe invulling wordt voorzien, die op vlak van parkeren complementair functioneert met reeds aanwezige functies binnen de zone met gemengde bestemming (of de zone WN indien hier de nabestemming wordt gerealiseerd) en er een overeenkomst tussen betrokken grondeigenaars m.b.t. het gedeeld gebruik van een aantal parkeerplaatsen gesloten wordt, kan het verplichte pakket aan te realiseren parkeerplaatsen gereduceerd worden. Het aantal parkeerplaatsen dat in mindering kan gebracht worden is gelijk aan het aantal plaatsen dat complementair gebruikt zal worden, met een max. van 50% van de parkeerbehoefte van de functie die hier gebruik van maakt. Eén parkeerplaats kan max. 1 keer in rekening worden gebracht voor complementair gebruik. De overeenkomst moet eenduidig het aantal parkeerplaatsen dat benut kan worden aangeven en aanduiden op plan, alsook het complementair gebruik beschrijven doorheen de dag en de week.

Indien de overeenkomst vervalt, moet het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien kunnen worden.”

De verzoekende partij vraagt zich af wat het gevolg is indien de termijn van de overeenkomst verloopt: is er dan “sprake van een stedenbouwkundige inbreuk, van een onvergunde situatie of wilt men de vergunning zo doen vervallen?”. Dienen reeds bij aanvang voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien en geplaatst te worden bij de ontwikkeling van de *subzone* GB2?

16.5. Evenzeer rechtsonzeker is volgens de verzoekende partij het volgende stedenbouwkundige inrichtingsvoorschrift van artikel 2 ‘Zone voor wonen met nabestemming’:

“De nabestemming moet als één ruimtelijk samenhangend geheel uitgewerkt worden binnen de zone WN en afgestemd op de inrichting van de aanpalende zone met gemengde bestemming GB2.”

Wat men bedoelt met “de afstemming (architecturaal, inplanting, zichthoek, hoogte, diepte,...)” wordt geenszins uitgelegd.

16.6. Verder is volgens de verzoekende partij ook nog het volgende stedenbouwkundige inrichtingsvoorschrift van artikel 2 ‘Zone voor wonen met nabestemming’ onduidelijk en rechtsonzeker:

“De inrichting moet in functie staan van een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling.”

Er wordt niet verduidelijkt wat men als een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling beschouwt.

16.7. En tenslotte is naar het oordeel van de verzoekende partij ook het volgende stedenbouwkundige inrichtingsvoorschrift van artikel 2 ‘Zone voor wonen met nabestemming’ onduidelijk en rechtsonzeker:

“De architectuur moet in harmonie zijn met de omgeving, maar kan bewust en positief afwijken indien deze een eigen antwoord geeft op de omgeving, zonder de eigenheid van de bestaande bebouwing aan te tasten.”

Het is niet duidelijk wat “bewust en positief” afwijken is, noch wat “een eigen antwoord [geven] op de omgeving” zou inhouden. Een ontwerp van ontwikkeling opstellen op basis van dergelijke vage norm is onmogelijk.

16.8. Verder is er geen enkel stedenbouwkundig voorschrift of geen enkele maatregel te vinden die voor een verbetering van de woonkwaliteit moet zorgen, ofschoon wordt erkend dat de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting binnen het kwestieuze deelgebied, en inzonderheid voor de woningen aan de Kuringersteenweg, een probleem vormen.

Beoordeling

17.1. Zoals in herinnering is gebracht in bijvoorbeeld 's Raads arrest nr. 223.731 van 5 juni 2013 moet volgens het beginsel van de rechtszekerheid de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Uit het voorgaande volgt dat stedenbouwkundige voorschriften, ter wille van de rechtszekerheid, voldoende duidelijk dienen te worden geformuleerd.

Het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid van stedenbouwkundige voorschriften verhindert evenwel niet dat deze voorschriften flexibel kunnen worden opgevat, noch dat deze binnen redelijke grenzen een bepaalde discretionaire bevoegdheid kunnen verlenen aan de vergunning-verlenende overheden bij het beoordelen van een concrete aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Om te beoordelen of de stedenbouwkundige voorschriften voldoen aan het vereiste van voorspelbaarheid en nauwkeurigheid, moet het geheel van deze voorschriften in ogenschouw worden genomen. Het gaat niet op om hier en daar een zin te isoleren en op basis daarvan te besluiten dat de stedenbouwkundige voorschriften het rechtszekerheidsbeginsel schenden.

17.2. In het licht van het voormelde toont de verzoekende partij niet aan dat de door haar bekritiseerde stedenbouwkundige voorschriften van de subzone GB2 en van de zone WN onwettig zouden zijn. De stedenbouwkundige voorschriften die erin voorzien dat “[o]ntwikkelingen [...] moeten [...] afgestemd worden op de inrichting van deze aanpalende zone”, dat de inrichting “in functie [moet] staan van een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling”, dat de “nabestemming [...] als één ruimtelijk samenhangend geheel uitgewerkt [moet] worden binnen de zone WN en afgestemd op de inrichting van de aanpalende zone met gemengde bestemming GB2”, en dat de architectuur “in harmonie [moet] zijn met de omgeving”, houden op voldoende rechtszekere wijze een doorvertaling in

van de principes van de goede ruimtelijke ordening in de stedenbouwkundige voorschriften. Het voorschrift dat de architectuur “bewust en positief [kan] afwijken [van de omgeving] indien deze een eigen antwoord geeft op de omgeving, zonder de eigenheid van de bestaande bebouwing aan te tasten” (randnummer 16.7) houdt een zekere flexibiliteit ten behoeve van de betrokken grondeigenaars in, maar is daarom nog niet onwettig. De onder randnummer 16.4 bekritiseerde voorschriften betreffen een flexibele maar voldoende rechtszekere uitzonderingsmaatregel, evenzeer ten gunste van de betrokken grondeigenaars, die op die wijze de verplicht te realiseren parkeerplaatsen kunnen reduceren. Indien er geen in deze voorschriften bedoelde overeenkomst kan worden voorgelegd of deze overeenkomst vervalt, zullen de gecompenseerde parkeerplaatsen op eigen terrein dienen voorzien te worden. Van enige onduidelijkheid of rechtsonzekerheid is geen sprake.

17.3. Waar de verzoekende partij aanvoert dat geen rechtszekere oplossing wordt geboden voor het erkend probleem van een lagere woonkwaliteit in het hoekgebied, inzonderheid voor de woningen aan de Kuringersteenweg, zij vastgesteld dat niet blijkt dat er geen voldoende rechtzekere oplossing is voor dit probleem door de opgelegde nabestemming.

17.4. In zoverre de verzoekende partij er tenslotte nog op wijst dat op 1 juni 2023, dit is ná het bestreden besluit, een omgevingsvergunning werd verleend ter bestendiging van een bestaande woning in de ‘Zone wonen met nabestemming’, zij herhaald dat dit de wettigheid van het bestreden besluit niet vermag aan te tasten.

17.5. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achttien oktober tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust