

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1070
in de zaak met rolnummer 1415/0768/SA/0752

Verzoekende partijen	1. mevrouw Johanna EERSELS 2. de heer Nico BARTHOLOMEVIS vertegenwoordigd door advocaat Kristof VANHOVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Herkenrodesingel 8D/2.03
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkomenende partij	de bvba SLIM-PLUS vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 augustus 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek van 25 maart 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 17 studentenkamers en 1 conciërgewoning op de percelen gelegen te 3590 Diepenbeek, Peperstraat 58, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 314K, 314L en 314N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 oktober 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 27 oktober 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 15 december 2015 met nummer RvVb/S/1516/0360 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juli 2017.

Advocaat Valentina CATALANO *loco* advocaat Kristof VANHOVE voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Joris GEBRUERS *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 6 november 2014 weigert de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het bouwen van 19 studentenkamers en een conciërgewoning op de betrokken percelen na administratief beroep van de verzoekende partijen.

2.

De tussenkomende partij dient op 18 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning, ditmaal voor "*het bouwen van 18 studentenkamers + 1 conciërgewoning*" op de percelen gelegen te 3590 Diepenbeek, Peperstraat 58.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 20 juni 2014. Voor de betrokken percelen zijn geen specifieke voorschriften opgenomen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2015 tot en met 16 februari 2015, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van Hasselt adviseert op 16 januari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De huisvestingsambtenaar van de gemeente Diepenbeek adviseert op 17 maart 2015 gunstig onder voorwaarde dat een studentenkamer wordt samengevoegd met de conciërgewoning.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Het college beslist:

“ ...

Het openbaar onderzoek

...

1. *Inplanting van studentenhuizen in het algemeen: er wordt een onderzoek gevraagd naar de goede balans tussen studentenhuisvesting en vaste inwoners en deze wordt in vraag gesteld. Het landelijk woongebied rond de campus wordt al sinds de jaren '80 ingevuld volgens de bestemming ter plaatse, in functie van de aanpalende scholengemeenschap. Studentenhuisvesting is een functie die zich genesteld heeft tussen de woningen, soms als kamers horende bij de bestaande woningen, of als uitbreidingen daarvan, soms als aparte studentenhuizen. De noodzaak voor studentenkamers wordt gesteld door de implementatie van het Integratiedecreet waarbij alle kamers kleiner van 12m² (en dat zijn er een 600-tal) zich moeten aanpassen aan de huidige geldende normen. Concreet worden verschillende studentenhuizen verbouwd en zullen er dus veel kamers verdwijnen de eerstvolgende jaren, doch blijft de vraag naar huisvesting, samen met die van de campus, gestaag groeien. Afgelopen jaar werd er al een terugval van ca. 77 kamers vastgesteld. Het aantal studentenkamers in totaal zal dus niet groeien, doch tracht het beleid deze optimaal op peil te houden, met een bovengrens van 2075 kamers. De balans tussen studenten en bewoners wijzigt niet omdat er geen toename van studentenkamers zal zijn.*

2. *Verstoring van het straatbeeld, inbreuk op de privacy en overlast voor de omgeving door een te groot studentenhuus.*

De onmiddellijke omgeving wordt nog steeds ervaren als een groen landschap, waar het gebouw met een volume gelijkwaardig aan de omliggende woningen, zich voldoende integreert in het beperkte straatbeeld. De voetprint van het studentenhuus van 18,15m x 14,60m is vergelijkbaar met de oppervlaktes van de aanpalende woningen (ca. 16m x 16,5m en 12,5m x 15m). Het dakvolume met verschillende hellingen aan voor- en achterzijde wordt niet geoptimaliseerd doch aangepast aan de panden rechts en links. Er wordt op generlei wijze aangetoond waardoor de privacy zou moeten inboeten of wat de overlast inhoudt.

3. *Verkeersveiligheid komt in het gedrang waarbij gevraagd wordt aparte fiets- en voetpaden aan te leggen om het gevaar op ernstige ongevallen terug te dringen.*

De toekomstige ontwikkelingen in acht genomen inzake het sluiten van de overwegen zullen de overwegen thv de Peperstraat en de Nierstraat geknipt worden, waarbij de straat zijn functie van bestemmingsverkeer zal bevestigd worden. De Peperstraat wordt niet gebruikt als weg voor doorgaand verkeer, waarbij wordt opgemerkt dat er ten noorden van de straat een volledig vrijliggend fietspad ligt, in het open landschap, dat rechtstreeks verbonden is met de campus en dus voor de fietsende studenten een volledig veilige route vormt. Op vrijdag 27/02 werden verkeerstellingen uitgevoerd (van middernacht tot middernacht) thv de Nierstraat en van de Peperstraat: het totaal aantal voertuigbewegingen (zowel tweewielers als auto's en vrachtverkeer) bedroeg thv de Nierstraat 3250, in de Peperstraat 637. Er passeert dus 5x zoveel verkeer tussen Nierstraat en campus als tussen Peperstraat en campus.

4. *Waardevermindering van de aanpalende woningen.*

Een waardevermindering van omliggende woningen wordt op geen enkele manier aangetoond, de woningen bevinden zich in een groeiend gebied, aansluitend bij de campus en wetenschapspark en kunnen dus in de toekomst zelfs meer ontwikkelingsmogelijkheden krijgen dan een woning in landelijk woongebied elders in de gemeente. In verdere orde kan er geen sprake zijn van 'waardevermindering': de waarde van een gebouw wordt bepaald op het tijdstip van verkoop.

5. *Het aangename woonkarakter van de Peperstraat komt in het gedrang.*

Gezien de ligging van de percelen in een woonlint, aansluitend op de alsmaar groeiende campus en wetenschapspark, heeft het landelijke karakter van de woonomgeving zich vermengd met nevenfuncties eigen aan gemeenschapsvoorzieningen. Een logisch gevolg van de uitbreiding van de universiteit is de vraag naar studentenhuisvesting, in de omgeving van de campus.

6. Onoordeelkundige lukrake inplantingen van grootschalige studentenblokken waardoor groepering ontstaat.

De Peperstraat staat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als zone waar studentenkamers wenselijk en toegelaten zijn. De inplantingen van de eerder recente studentenblokken zijn dus zeer doelbewust gekozen, volgens de normen en visie die in het GRS werden opgenomen. Het bezwaar zelf bevat daarenboven een anomalie: lukrake inplantingen impliceert net verdeeldheid, terwijl er duidelijk groepering ontstaat en het dus om doelbewuste inplantingen handelt, passend in de zone voor studentenhuisvesting zoals bepaald in het GRS

7. Vervangen van een eengezinswoning door quasi vorm van permanente bewoning van 19 personen, met geluidsoverlast, verkeershinder en onveiligheid.

De mogelijke overlast waarvan sprake wordt niet volledig ontkend maar kan niet afgewenteld worden op gebouwen die nog gerealiseerd zullen worden, doch dient opgelost te worden in een groter geheel, als probleem van studentenhuisvesting in de volledige omgeving. Studenten zullen als jong-volwassenen op een waardige manier moeten omgaan met gebruik van het terrein, geluidsoverlast en andere kwesties aangaande een goed nabuurschap. De opmerkingen inzake onveiligheid werden behandeld in bezwaar 3. Studentenhuysvesting is geen permanente bewoning: in de praktijk zijn studenten (meestal) enkel tijdens week- en schooldagen aanwezig, en kan er zich niemand definitief huisvesten op een studentenkamer. Dus tijdens weekends en alle vakantieperiodes (in de zomer zelfs ca. 3 maanden) verblijft een student meestal elders en kan de bewoning dus niet als permanent beschouwd worden.

8. De residentiele zone met landelijk karakter wordt verstoord.

De Peperstraat bevat net zozeer studentenhuysvesting als grondgebonden wonen. De zone ontleent zijn residentieel karakter net aan het open landschap waarin het zich bevindt en dat wordt door deze aanvraag totaal niet verstoord. Het ontwerp voorziet voldoende groenvoorzieningen in eigen tuin en past zich ruimschoots aan aan de aanpalende woningen om te integreren tussen de bestaande gebouwen.

9. 5 studentenkamers in het dakvolume waar deze zolder bij de omliggende woningen als berging dient.

De zolderruimte kan ook bij de omliggende ruimte ingericht worden als slaapkamer, hobby-ruimte, sanitaire voorzieningen en andere aan wonen gerelateerde functies. Het staat een eigenaar vrij zijn zolderruimte te betrekken bij de woning, doch kan het gebruik als berging niet uitsluiten dat een buur een andere functie voor de ruimtes in zijn dakvolume voorziet.

10. Conciërgewoning is geen volwaardige woning maar een vergrote studentenkamer.

Hierbij wordt eveneens verwezen naar het advies van de huysvestingsambtenaar waaruit blijkt dat door de beperkte oppervlakte deze studio slechts door 1 persoon bewoond mag worden. Om toekomstige woonmogelijkheden toe te laten wordt het advies om deze kamer samen te voegen met de aanpalende kamer 6 gevolgd, waarbij een ruimte van 45m² ontstaat, die wel voldoende woonkwaliteit kan bieden (berging, bewoning door 2 personen, voldoende ruim sanitair, aparte slaapkamer, e.d.).

11. Vellen hoogstamfruitboom zonder alternatief aan te bieden.

Tbv privacy en een degelijke groeninrichting worden er hagen en bomen aangeplant volgens bijvoegd aanplantingsplan. Concreet wordt er dus voldoende aandacht besteed aan het vervangen van 1 boom.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Beoordeling van de aanvraag:

Overwegend dat de aanvraag voor 18 niet-zelfstandige kamerwoningen en 1 conciërgewoning niet in strijd is met de voorschriften van het gewestplan;

Gezien de functie, inrichting en bestemming voldoet aan de toegelaten eigenschappen binnen het landelijk woongebied;

Gezien de omgeving bestaat uit diverse woningtypologieën in een historisch gegroeide architecturale verscheidenheid, dat de keuze voor hedendaagse architectuur met een laag zadeldak passend is in het straatbeeld;

Gezien de inplanting tov. de rooilijn en tov. de zijdelingse perceelsgrenzen (4,13m en 4m) voldoet aan de algemene stedenbouwkundige normen;

Gelet op het advies van de huisvestingsambtenaar dat duidelijk stelt dat het niet-zelfstandige woongelegenheden betreft (art. 2§10bis Vlaamse Wooncode) en dat de conciërgewoning enerzijds en kamer 6 door zijn ligging anderzijds niet voldoen aan de gewenste woonkwaliteit waarbij samenvoeging van deze aangrenzende ruimtes wordt voorgesteld;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd 08/04/2014 waar het kamerbestand mag worden bijgevuld met 200 kamers (om het totaal aantal kamers van 2075 te kunnen bewaren) waarvan deze aanvraag nu deel uitmaakt;

Gelet dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd 03/11/2009 dat enkel studentenhuisvesting toelaat binnen de perimeter rond de campus en max. 30 kamers per project toelaatbaar acht;

Gezien er architecturaal voldoende gestreefd wordt naar kleinschaligheid en inpasbaarheid in het straatbeeld, dat er op een kwalitatieve wijze aandacht wordt geschonken aan parking, inplanting en volumewerking;

Gezien de hoofdbestemming studentenhuisvesting zal zijn, kunnen de studentenkamers niet permanent bewoond worden of domiciliëring toegestaan;

Overwegend dat de inrichting met groenbeplanting en hagen in de voortuin als verplichtend wordt beschouwd, als garantie voor de woonkwaliteit en de leefbaarheid, ook voor de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het perceel valt binnen de afgebakende perimeter rond de universitaire campus; dat dit tevens in overeenstemming is met de visie binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

...

Overwegend dat de vorige aanvraag op 06/11/2014 door de deputatie werd geweigerd omwille van onvoldoende inpasbaarheid tussen belendende percelen (te groot volume door een breedte van bijna 21m en een uitwerking in twee bouwlagen met volledig zadeldak), een permanente woongelegenheden in dat dakvolume (dus 2e bouwlaag), het ontbreken van een afdoend bufferscherm tbv privacy en het bijtreden van het bezwaar dat de Peperstraat niet is uitgerust met fietspaden;

Overwegend dat aan alle deze opmerkingen werd voldaan door het volume te beperken (breedte 18m en een zeer laag dakvolume), een conciërgewoning in te richten gelijkvloers en een groenplan bij te voegen met een duidelijk groen bufferscherm dmv hagen en bomen;

Gelet op de behandeling van bezwaar 3 waaruit duidelijk blijkt dat er enerzijds een veilig, vrijliggend fietspad ligt net ten noorden van de Peperstraat, en anderzijds dat deze weg niet bestemd is voor doorgaand verkeer en na de sluiting van de overwegen zeker enkel nog bestemmingsverkeer zal krijgen;

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met het geschetste wettelijk kader en bestaanbaar is met de goede ruimtelijke aanleg en dat de bestemming, de schaal en uitvoeringswijze in overeenstemming zijn met de vereisten van een goede ordening van het terrein en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits voldaan aan volgende bindende voorwaarden:

De hoofdbestemming is studentenhuisvesting; de studentenkamers kunnen niet permanent bewoond worden of domiciliering toegestaan;

Bij beeindiging der werken dient een uitbatingsvergunning en brandweerverklaring aangevraagd, volgens de bepalingen van de stedelijke brandweer Hasselt;

De vergunning wordt verleend voor 17 studentenkamers en 1 conciërgewoning (kamer 6 en de studio voor de conciërge dienen samengevoegd te worden).

...

Tegen deze beslissing tekenen de eerste en de tweede verzoekende partij op respectievelijk 29 april 2015 en op 23 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juli 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat bij de aanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd is; dat uit de analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn;

...

Overwegende dat voor het kwestieuze terrein een voorgaande vergunningsaanvraag op 06/11/2014 in beroep bij deputatie werd geweigerd; dat deze aanvraag het bouwen van 19 studentenstudio's en conciërgewoning betrof; dat de weigering in hoofdzaak was gebaseerd op het feit dat de ontworpen afmetingen van het nieuwbouwproject niet in verhouding stonden tot de schaal van de aanpalende woningen;

dat bijkomende opmerkingen waren o.a.:

- dat een woontypologie van appartement op de 2^{de} verdieping niet voorkomt op de aanpalende percelen;*
- dat het voorstel van groenscherm onvoldoende en niet gedetailleerd is;*
- dat een fietsenstalling voor 19 studenten op slechts 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens geen ruimte biedt voor een afdoend buffergroen;*

dat in de rand werd opgemerkt dat het aangewezen is om in de toekomst specifieke maatregelen te nemen inzake de verkeersveiligheid in de Peperstraat;

Overwegende dat het voorliggend ontwerp ten aanzien van voorgaande vergunningsaanvraag is gewijzigd; dat het voorwerp van voorliggende aanvraag de afbraak van een ééngezinswoning en het oprichten van 18 studentenkamers en 1 conciërgewoning betreft; dat op het gelijkvloerse vloerniveau 6 studentenkamers, 1 conciërgewoning en een gemeenschappelijke ruimte met zithoek en kitchenette worden voorzien; dat de eerste verdieping en dakvolume worden ingericht tot respectievelijk 7 en 5 studentenkamers;

Overwegende dat in het ontwerp van voorgaande vergunningsaanvraag, de inplanting van het nieuwbouwvolume was voorzien op minimum 3 meter van de linker perceelsgrens en op minimum 3.50 meter van de rechter perceelsgrens; dat het gabarit uit een basisvolume over 2 bouwlagen en een inspringend dakvolume op de 3^{de} verdieping bestond; dat de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping 14.65 meter was en de totale

breedte 20.92 meter bedroeg; dat de dakrandhoogte van het basisvolume en de traphal zich respectievelijk situeerden op 6.18 meter en 8.66 meter boven het maaiveld (-0.30); dat de nokhoogte 10.20 meter ten aanzien van het maaiveld bedroeg;

Overwegende dat in het aangepast ontwerp van voorliggende vergunningsaanvraag het nieuwbouwwolume wordt ingepland op minimum 4 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen; dat het bouwwolume uit een hoofdvolume bestaat (2 bouwlagen onder hellend dak) en een ondergeschikt bijvolume (1 bouwlaag onder plat dak); dat de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping respectievelijk 14.60 meter en 11.55 meter bedragen; dat de totale bouwbreedte 18.15 meter is; dat het hoofdvolume een bouwbreedte van 17.15 meter heeft; dat de kroonlijsthoogte 6.16 meter t.a.v. het maaiveld (-0.30) is; dat de nokhoogte 10.26 meter bedraagt;

Overwegende dat de gevels worden afgewerkt met een gevelsteen (rood-blauw en wit-grijs); dat de dakbedekking uit kleipannen (antraciet) bestaat;

Overwegende dat de voortuinzone deels wordt ingericht als parking (6 parkeerplaatsen in grindverharding); dat in de tuinzone een carport (1 autostaanplaats) met fietsenstalling (18 fietsen) en tuinberging worden ingepland op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen; dat het bijgebouw met een grondoppervlakte van 5.00 meter bij 8.00 meter een bouwhoogte van maximum 2.80 meter heeft; dat het een houten constructie betreft;

Overwegende dat de ruimtelijke context niet essentieel gewijzigd is ten aanzien van voorgaande vergunningsaanvraag; dat het perceel zich circa 1,5 km van de universitaire campus situeert en circa 1 km van het centrum van Diepenbeek; dat de Peperstraat een geasfalteerde (kronkelende) weg is met een breedte van circa 6,50 meter; dat langs weerszijden van de weg er een strook van circa 1.80 meter is; dat deze stroken per perceel anders zijn aangelegd (verharding of groenberm); dat de bebouwing langs de Peperstraat overwegend wordt gekenmerkt door een open bouwwijze; dat de bebouwing binnen het landelijk woonlint aan weerszijden van de Peperstraat uit een combinatie van ééngezinswoningen, studentenhuizen en één horeca uitbating in een gerenoveerde hoeve bestaat; dat de bebouwing binnen het landelijk woonlint aan 1 zijde van de weg kleinschaliger is en hoofdzakelijk bestaat uit ééngezinswoningen; dat enkele woningen zijn voorzien van een nevenbestemming (installateur centrale verwarming, tuinaannemer,...) of van studentenkamers (Peperstraat nr. 24 en nr. 46); dat het gebied tussen de Peperstraat en spoorlijn agrarisch gebied is en voornamelijk in gebruik is als (paarden)weiden en buitenpiste bij een manège; dat het gebied ten noorden van de landelijke woonzone een zone van openbaar nut is; dat het gebied tussen de Peperstraat en de waterloop de Demer niet bebouwd is en hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door weiden en bosgehelen; dat dit gebied volgens het GewRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk' bestemd is tot 'Parkgebied met overdruk natuurverwevingsgebied' (plan deelgebied 13);

Overwegende dat het voorliggend bouwterrein zich situeert in het straatgedeelte met een bebouwing aan 1 zijde van de weg; dat de af te breken woning op het kwestieuze terrein (percelen 314K, 314L en 314N) uit 1 bouwlaag onder zadeldak (langs- en dwarskap) bestaat; dat de links en rechts aanpalende percelen bebouwd zijn met een ééngezinswoning; dat de links aanpalende woning 1 bouwlaag hoog onder wolfsdak is; dat de rechts aanpalende woning uit 1 en 2 bouwlagen onder plat dak bestaat; dat een typologie van 1 tot maximum 2 bouwlagen onder zadel en/of plat dak ook voor de andere omgevende woningen geldt;

Overwegende dat een bestemming van studentenhuysvesting omwille van de nabijheid van de campus en de reeds aanwezige functies langs Peperstraat inpasbaar is; dat er van de circa 64 panden langs de Peperstraat 15 panden een bestemming van studentenhuysvesting hebben en 2 panden in gebruik zijn als manège en horeca-uitbating; dat het creëren van bijkomende studentenkamers langs de Peperstraat uiteraard ook bijkomend verkeer zal genereren; dat bij voorgaande vergunningsaanvraag hierover reeds gesteld is dat het aangewezen is om op gemeentelijk vlak specifieke maatregelen te treffen inzake de verkeersveiligheid langs de Peperstraat;

Overwegende dat het voorliggend ontwerp aansluit bij de bebouwing op de belendende percelen; dat uit de beschrijving van de bestaande toestand duidelijk blijkt dat kwestieus bouwperceel zich situeert tussen een kleinschalige bebouwing; dat de rechts aanpalende woning op het gelijkvloerse niveau een bouwbreedte en –diepte heeft van circa 15 meter. bij 15 meter; dat de verdieping een ondergeschikt volume is van circa 10 bij 10 meter; dat de links aanpalende woning ook een bouwdiepte van circa 15 meter op het gelijkvloers heeft; dat de bouwbreedte beperkt is tot circa 13 meter; dat de verdieping zich situeert onder de dakkap en geen volwaardige bouwlaag betreft; dat hetzelfde ook voor de andere woningen in de directe omgeving geldt; dat de verdieping ondergeschikt is aan het gelijkvloerse niveau oftewel de bouwdiepte van het hoofdvolume beperkt is; dat de woning nr. 50 op het achterliggend perceel een bouwbreedte van circa 17 meter en een bouwdiepte van maximum 12 meter heeft;

Overwegende dat de ontworpen bouwtypologie van 2 bouwlagen onder zadeldak en de ontworpen afmetingen van het bouwvolume aansluiten op de schaal van de omgevende bebouwing; dat het ontwerp in een gelijkvloers niveau voorziet met een maximum bouwbreedte en –diepte van 14.60 meter bij 18.15 meter; dat de bouwbreedte op het gelijkvloers in verhouding staat tot de perceelsbreedte (circa 26.30 meter); dat langs de zijdelingse perceelsgrenzen er voldoende open ruimte (minimum 4 meter) is; dat de afmetingen op de verdieping kleiner zijn; dat het hoofdvolume een breedte van 17.15 meter en een bouwdiepte van 11.55 meter heeft hetgeen vergelijkbaar is met het bouwvolume op het achterliggend perceel;

Overwegende dat het groen karakter binnen het landelijk woongebied gerespecteerd blijft; dat slechts 2/5 van de totale perceel-oppervlakte (1054 m²) wordt bebouwd (235 m²) en verhard (186 m²); dat de tuinzone een open groene ruimte blijft met enkel een bijgebouwtje met een oppervlakte van 40 m²; dat bij de aanvraag een gedetailleerd beplantingsplan is gevoegd; dat de bestaande haag (*juniperus scopulorum*) langs de perceelsgrenzen in de achtertuin wordt behouden en wordt bijgeplant; dat de haag een hoogte zal hebben van 1.80 meter in de achtertuin en 0.60 meter in de voortuin; dat achter deze haag tevens een bomenrij (*quercus palustris*) wordt voorzien; dat de haagbeplanting wordt voorzien op 60 cm van de perceel-grens en de boombeplanting op 2.20 meter van de grens; dat de voorziene aanplanting voldoet aan de bepalingen van het veldwetboek; dat bomen volgens het veldwetboek 2 meter afstand moet houden van de perceel-grens; dat hagen die niet gemeenschappelijk op de perceelsgrens zijn geplant, minstens 50 cm van de perceel-grens moeten staan;

Overwegende dat betreffende de bezwaren over schaduw vanwege de bomen en vallende bladeren op te merken is dat het Burgerlijk Wetboek stelt dat elke eigenaar het recht heeft te genieten van zijn eigendom; dat als de ene het recht heeft te genieten van een zonnige tuin, de andere het recht heeft te genieten van de aanplantingen in de tuin; dat klachten hieromtrent of geschillen over burgerlijke rechten uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren; dat volgens de gevestigde rechtspraak van de Raad van

State stedenbouwkundige vergunningen immers steeds worden verleend onder voorbehoud van de betrokken geldende burgerlijke rechten en het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning geen enkele beslissing inhoudt betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten;

Overwegende dat het ontwerp voorziet in voldoende bouwtechnische maatregelen ter voorkoming/beperking van eventuele hinder voor de omwonenden; dat de inkom en de gemeenschappelijke ruimte gericht zijn naar de voortuin (semi-publieke ruimte); dat de conciërgewoning hierop aansluit; dat de raamopeningen van de studentenkamers zijn gericht naar de voor- en achtertuintzone; dat de linker zijgevel een gesloten gevelvlak is; dat de rechter zijgevel enkel voorzien is van een deuropening die uitgaat op de gemeenschappelijke hal en gebruikt zal worden als vluchtweg naar de brandtrap; dat de hinder voor de rechter buur beperkt is gezien het hier om een hal gaat en geen verblijfsruimte; dat bij het eventueel verlenen van een stedenbouwkundige vergunning als voorwaarde kan opgenomen worden dat de deur te voorzien is van ondoorzichtig glas;

Overwegende dat de voorziene beplanting langs de perceelsgrenzen zal zorgen dat de privacy van de burens gewaarborgd blijft; dat de haag een groenblijvende beplanting is en de bomenrij het zicht vanuit de verdieping naar de omliggende tuinen zal beperken; dat in de beschrijvende nota van de aanvraag wordt aangehaald dat de bouwheer ook voor wat betreft geluidshinder de nodige bouwtechnische ingrepen zal voorzien (isolatie, correcte plaatsing, juiste materialen,...);

Overwegende dat het gedrag van studenten en mogelijk hiermee gepaard gaande overlast eerder een aspect van handhaving is; dat uit het beroepschrift van de heer Bartholomevis en buurtbewoners blijkt dat het gemeentebestuur reeds acties ondernomen heeft; dat er een werkgroep is opgericht waar de universiteit, politie, gemeente en buurt in vertegenwoordigd zijn; dat er tevens wordt geïnvesteerd in camera's om de overlast in te dijken; dat de verplichting om een conciërgewoning te voorzien binnen een project van studentenhuysvesting ook een maatregel is om eventuele hinder/overlast te beperken; dat een conciërge van nabij opvolgt of afspraken welke opgenomen zijn in een huishoudelijk reglement worden nageleefd; dat er in het huishoudelijk reglement o.a. duidelijke afspraken opgenomen worden ten einde mogelijke overlast ten opzichte van de buurt te beperken (o.a. behoud nachtrust,...);

Overwegende dat de opmerking van de gemeentelijke huisvestingsambtenaar betreffende de oppervlakte van de conciërgewoning bij te treden is; dat het ontwerp voorziet in een verblijf met een oppervlakte van slechts 24,71 m²; dat de zelfstandige woongeleghenheid voorzien is van een kleine sanitaire ruimte en een kitchenette; dat er geen berging is; dat om de woonkwaliteit te verbeteren het aangewezen is om studentenkamer 6 samen te voegen met de conciërgewoning; dat dit betekent dat het aantal studentenkamers wordt verminderd van 18 naar 17; dat voor dit aantal voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel worden voorzien; dat het ontwerp in 6 parkeerplaatsen voorziet; dat dit aantal voldoet aan een richtlijn van 1 parkeerplaats per 3 studentenkamers; dat er voor de conciërgewoning een vaste parkeerplaats in het bijgebouw in de achtertuint is;

Overwegende dat tijdens de hoorzitting een aangepast plan werd bijgebracht waarop studentenkamer 6 werd samengevoegd met de conciërgewoning; de totale oppervlakte van de woning vergroot hiermee tot 43,42m²; tevens is er in de conciërgewoning een berging van circa 3,50m² voorzien;

Overwegende dat het beroep van derden omwille van voormelde redenen niet kan worden ingewilligd;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen van 17 studentenkamers en conciërgewoning op voorwaarde dat:

- studentenkamer 6 wordt samengevoegd met de conciërgewoning conform het plan 5/13 d.d. 09/04/2015;*
- vooraleer de studentenkamers in gebruik worden genomen dient er een uitbatingsvergunning verkregen te worden. De studentenkamers kunnen niet permanent bewoond worden of er kan geen domiciliëring toegestaan worden;*
- in verband met de brandweerstand en de brandveiligheid van de constructie en de evacuatievoorzieningen is het advies van de brandweer d.d. 16/01/2015 strikt na te leven;*
- het schrijnwerk van de deuropeningen in de rechter zijgevel zijn te voorzien van ondoorzichtig glas;*
- op het groenplan (plan 3/13) aangeduide beplanting wordt uitgevoerd in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de werken;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 5.1.0 en artikel 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, 1° en 2° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat met de bestreden beslissing een grootschalig studentenhuus wordt vergund in woongebied met landelijk karakter. De verzoekende partijen benadrukken dat de percelen gelegen zijn in een gedeelte van de Peperstraat dat gekenmerkt wordt door kleinschalige bebouwing.

Volgens de verzoekende partijen verwijst de verwerende partij naar bestaande studentenhuizen in de ruimere omgeving en laat zij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving ten onrechte buiten beschouwing. De verzoekende partijen stellen dat het gabarit en het bouwvolume van het studentenhuus niet in verhouding is met dat van de omliggende bebouwing.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de verwerende partij op 6 november 2014 een gelijkaardige aanvraag heeft geweigerd omdat de afmetingen van de constructie niet in verhouding waren met de bestaande omgeving. Volgens de verzoekende partijen werd het project slechts beperkt aangepast, zodat het nog steeds te grootschalig is in vergelijking met de omgeving.

2.

De verwerende partij antwoordt dat studentenhuusvesting in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

Verder verwijst zij naar de motivering in de bestreden beslissing. Volgens de verwerende partij blijkt hieruit dat de aanvraag inpasbaar is in de onmiddellijke en de ruimere omgeving.

3.

De tussenkomenende partij citeert eveneens uit de bestreden beslissing, waaruit volgens haar blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving heeft verantwoord.

De tussenkomenende partij voegt hieraan toe dat de verzoekende partijen voorbijgaan aan de toenemende vraag naar nieuwe studentenhuusvesting door de groei van de universitaire campus en het feit dat bestaande aanbod verouderd geraakt.

De tussenkomenende partij zet uiteen dat de Peperstraat gekenmerkt wordt door een combinatie van eengezinswoningen, studentenhuizen, een horeca-uitbating, een aantal woningen met nevenbestemming of studentenkamers.

Verder stelt de tussenkomenende partij dat in de bestreden beslissing wordt aangetoond dat de aanvraag zich verstaat met de eerder kleinschalige bebouwing. De tussenkomenende partij verwijst naar de 3D-visualisatie waaruit blijkt dat het gabarit en bouwvolume van de studentenhuusvesting niet leidt tot een schaalbreuk. De tussenkomenende partij benadrukt dat haar eerste bouwaanvraag drastisch gewijzigd werd.

De tussenkomenende partij merkt verder op dat er geen stedenbouwkundige voorschriften gelden die het aantal woon- of bouwlagen op verordenende wijze bepalen. De tussenkomenende partij stelt dat het gebouw (met een kroonlijsthoogte van 5m86 en een nokhoogte van 9m96) niet 'overdreven hoog' is.

Tot slot benadrukt de tussenkomenende partij dat er niet enkel rekening werd gehouden met de ruimere omgeving en dat de aanpalende woningen wel degelijk werden betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe.

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

De tussenkomenende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van studentenhuisvesting met 17 kamers en een conciërgewoning.

De partijen betwisten niet dat de percelen volgens het gewestplan gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter.

Artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit luidt als volgt :

“De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;”

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”*

Artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit betreft een nadere aanwijzing met betrekking tot de woongebieden en voorziet niet in afwijkingen van artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit, zodat kan worden aangenomen dat laatstgenoemde bepaling eveneens van toepassing is op woongebieden met landelijk karakter.

De percelen zijn overeenkomstig het Inrichtingsbesluit dus alleszins bestemd voor de functie ‘wonen’, hetgeen zich niet beperkt tot louter eengezinswoningen. Ook studentenhuisvesting kan planologisch verenigbaar worden geacht met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

In zoverre de schending wordt aangevoerd van de bepalingen van het Inrichtingsbesluit, mist het middel juridische grondslag.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag niet verenigbaar is met ‘de onmiddellijke omgeving’.

De Raad merkt op dat de verwerende partij de aanvraag dient te beoordelen op grond van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO.

Daar waar artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit het heeft over de ‘verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving’, volgt uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de ‘in de omgeving bestaande toestand’.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de

aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Gelet op de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

In de bestreden beslissing houdt de verwerende partij rekening met de nabijheid van de universitaire campus en het centrum van Diepenbeek. Zij stelt vast dat de Peperstraat wordt gekenmerkt door een combinatie van eengezinswoningen, studentenhuizen en een horeca-uitbating. De verwerende partij erkent dat deze zijde van de straat hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen, maar wijst er tevens op dat een aantal woningen wel een nevenbestemming hebben (*“installateur centrale verwarming, tuinaannemer, ...”*) of studentenkamers (*“Peperstraat nr. 24 en nr. 64”*).

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, heeft de verwerende partij zich in de bestreden beslissing wel degelijk rekenschap gegeven van de eengezinswoningen op de aanpalende percelen. Het aanvraagdossier bevat plannen met 3D-visualisatie en een terreinprofielplan waarop het gabarit en de dakhelling van de omliggende woningen wordt gevisualiseerd (stuk 20.1 administratief dossier). De verwerende partij omschrijft in detail de specifieke afmetingen van deze woningen en vergelijkt deze met het gabarit en dakhellingen van de gevraagde studentenhuisvesting. Het loutere feit dat de studentenhuisvesting ruimere afmetingen heeft dan de omliggende woningen, maakt de beoordeling van de verwerende partij nog niet foutief of kennelijk onredelijk. In navolging van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de verwerende partij geoordeeld dat het ontwerp van de studentenhuisvesting aansluit op de kleinschalige bebouwing op de belendende percelen.

De verzoekende partijen gaan eraan voorbij dat een aantal maatregelen worden genomen om eventuele hinder voor de omwonenden te voorkomen en te beperken. De verwerende partij motiveert hierover:

“dat de inkom en de gemeenschappelijke ruimte gericht zijn naar de voortuin (semi-publieke ruimte); dat de conciërgewoning hierop aansluit; dat de raamopeningen van de studentenkamers zijn gericht naar de voor- en achtertuinzone; dat de linker zijgevel een gesloten gevelvlak is; dat de rechter zijgevel enkel voorzien is van een deuropening die uitgaat op de gemeenschappelijke hal en gebruikt zal worden als vluchtweg naar de brandtrap; dat de hinder voor de rechter buur beperkt is gezien het hier om een hal gaat en geen verblijfsruimte,”

De verwerende partij legt hierbij als voorwaarde op dat de deuropeningen in de rechterzijgevel in ondoorzichtig glas moeten worden voorzien.

Verder wordt uitdrukkelijk in de bestreden beslissing voorzien dat de beplantingen overeenkomstig het groenplan moeten worden uitgevoerd. De verzoekende partijen betwisten niet dat de privacy van de burens gewaarborgd blijft dankzij de voorziene beplanting langs de perceelsgrenzen.

Tot slot verwijst de verwerende partij naar de beschrijvende nota waaruit blijkt dat de aanvraag ook wat betreft geluidshinder de nodige bouwtechnische ingrepen voorziet (*“isolatie, correcte plaatsing, juiste materialen,...”*).

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij een uitdrukkelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt, en daarbij rekening heeft gehouden met de bestaande bebouwing op de omliggende percelen.

4.

De verzoekende partijen verwijzen naar het feit dat de verwerende partij op 6 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning voor het project had geweigerd omdat het onvoldoende rekening hield met de bebouwing op de belendende percelen. Volgens de verzoekende partijen heeft de tussenkomende partij het project daarna slechts licht gewijzigd tegenover de eerste aanvraag en is het project nog steeds te grootschalig.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag werd aangepast na de weigeringsbeslissing van 6 november 2014 en dat de inplanting en het gabarit van het project gewijzigd werd.

Volgens de vorige aanvraag zouden 19 kamers en een conciërgewoning worden voorzien. De conciërgewoning zou op de tweede verdieping gelegen zijn, hetgeen volgens de verwerende partij zou leiden tot teveel privacyhinder voor de omwonenden. Volgens de verwerende partij werd in de vorige vergunningsaanvraag ook geen afdoende groenscherm voorzien.

De bestreden beslissing heeft betrekking op 17 kamers en een conciërgewoning. Volgens de bestreden beslissing bevindt de conciërgewoning zich op het gelijkvloers en is er geen sprake meer van permanente bewoning op de tweede verdieping. Uit de bestreden beslissing blijkt verder dat, in tegenstelling tot de vorige aanvraag, het aanvraagdossier ditmaal een groenplan bevat.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij uitdrukkelijk is nagegaan of tegemoet werd gekomen aan de weigeringsmotieven van haar eerdere beslissing. In het licht van voormelde vaststellingen, kunnen de verzoekende partijen niet verwijzen naar de weigeringsbeslissing van 6 november 2014 om het middel te staven.

5.

De verzoekende partijen stellen herhaaldelijk dat de studentenhuisvesting niet in verhouding staat tot de kleinschalige bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Met hun argumentatie lijken zij de Raad uit te nodigen om zich uit te spreken over de opportuniteit van de aanvraag, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Zoals hoger gesteld, beschikt de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid en kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de hinderaspecten. De Raad beschikt ter zake slechts over een marginaal toezicht, en kan enkel nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. De verzoekende partijen tonen evenwel niet aan dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid te buiten gegaan is, en dat haar beoordeling ter zake onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen werpen op dat hun bezwaren niet afdoende werden beantwoord.

Volgens de verzoekende partijen rept de bestreden beslissing met geen woord over de impact op de ruimtelijke draagkracht en het feit dat bijkomende studentenhuysvesting de woonfunctie verder onder druk zet. De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij *in concreto* diende na te gaan of de hinder van de toenemende studentenpopulatie nog beperkt is tot een aanvaardbaar niveau.

Volgens de verzoekende partijen is het rechtszekerheidsbeginsel geschonden aangezien de verwerende partij zonder motivering is teruggekomen op een eerdere beleidslijn.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing en naar het niet-schorsingsarrest van 15 december 2015 waarin de Raad heeft geoordeeld dat de aangehaalde hinderaspecten te relativiseren zijn.

De verwerende partij stelt dat zij de mogelijke hinderaspecten zorgvuldig heeft onderzocht en dat zij voorwaarden heeft opgelegd. Verder benadrukt de verwerende partij dat de aanvraag gewijzigd is tegenover de vorige aanvraag zodat het rechtszekerheidsbeginsel niet geschonden is.

3.

De tussenkomende partij voegt omtrent het tweede middel toe dat de Raad zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van de bevoegde overheid.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partijen uitgaan van een verkeerd uitgangspunt en dat de omgeving helemaal niet onder druk staat ingevolge de studentenhuysvesting. De tussenkomende partij verwijst naar een aantal foto's van de nabije omgeving. De tussenkomende partij wijst erop dat de verwerende partij wel degelijk heeft geantwoord op de kritiek van de verzoekende partijen. De tussenkomende partij benadrukt dat de verwerende partij niet verplicht is om elk argument van de verzoekende partijen punt per punt te beantwoorden.

Verder blijkt dat de vorige aanvraag betrekking had op een verschillend project zodat de verzoekende partijen niet kunnen verwijzen naar een 'vaste beleidslijn'.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe.

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

De tussenkomenende partij voegt in de laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onjuist en kennelijk onredelijk is, minstens niet afdoende gemotiveerd in het licht van hun bezwaren. Meer concreet voeren zij aan dat de bestreden beslissing leidt tot een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht.

Zoals reeds uiteengezet bij de beoordeling van het eerste middel, behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling te betrekken en dient zij rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De motiveringsplicht reikt niet zover dat de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, verplicht is om punt per punt te antwoorden op elk bezwaar of argument uit het beroepsschrift. Het volstaat dat uit de motivering van de bestreden beslissing kan worden afgeleid op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de vergunningverlenende overheid zich heeft gesteund om de vergunning te verlenen spijts de geformuleerde bezwaren.

2.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van het rechtszekerheidsbeginsel en wijzen op de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 6 november 2014.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. De rechtzoekende moet, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, kunnen vertrouwen op een bepaalde uitkomst.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel, heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd waarom zij de onderhavige aanvraag anders beoordeelt dan de aanvraag die destijds geleid heeft tot de weigeringsbeslissing van 6 november 2014.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de voormelde weigeringsbeslissing verwachtingen heeft gewekt, die met de bestreden beslissing worden miskend.

3.

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij een omschrijving van de ruimtelijke context, waarbij zij vaststelt dat de percelen gelegen zijn op een afstand van ongeveer 1,5 km van de campus en 1 km van het centrum van de gemeente Diepenbeek. Volgens de bestreden beslissing worden circa 15 van de 64 panden in de Peperstraat momenteel bestemd voor studentenhuysvesting en worden twee panden als manège en horeca-uitbating gebruikt. Deze vaststellingen worden niet weerlegd door de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen betwisten niet dat in de aanvraag een aantal maatregelen worden genomen om hinder voor de omwonenden te voorkomen en te beperken, onder meer door bouwtechnische ingrepen tegen geluidshinder, door de constellatie van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes en het beplantingsplan.

De Raad stelt vast dat de bezwaren in de bestreden beslissing worden samengevat en afdoende ontmoet. Specifiek omtrent de vrees dat de aanwezigheid van de studenten overlast zal veroorzaken, motiveert de verwerende partij als volgt:

“Overwegende dat het gedrag van studenten en mogelijk hiermee gepaard gaande overlast eerder een aspect van handhaving is; dat uit het beroepschrift van de heer Bartholomevis en buurtbewoners blijkt dat het gemeentebestuur reeds acties ondernomen heeft; dat er een werkgroep is opgericht waar de universiteit, politie, gemeente en buurt in vertegenwoordigd zijn; dat er tevens wordt geïnvesteerd in camera’s om de overlast in te dijken; dat de verplichting om een conciërgewoning te voorzien binnen een project van studentenhuisvesting ook een maatregel is om eventuele hinder/overlast te beperken; dat een conciërge van nabij opvolgt of afspraken welke opgenomen zijn in een huishoudelijk reglement worden nageleefd; dat er in het huishoudelijk reglement o.a. duidelijke afspraken opgenomen worden ten einde mogelijke overlast ten opzichte van de buurt te beperken (o.a. behoud nachtrust,...);”

De verzoekende partijen laten voormelde overwegingen buiten beschouwing, net zoals de vaststelling dat met de bestreden beslissing de volgende voorwaarden worden gekoppeld aan de vergunning (samengevat):

- Een studentenkamer wordt samengevoegd met de conciërgewoning waardoor het aantal studentenkamers vermindert van 18 naar 17.
- Er is een voorafgaandelijke uitbatingsvergunning vereist.
- De studentenkamers kunnen niet permanent bewoond worden.
- Het advies van de brandweer moet worden nageleefd.
- De deuropeningen in de rechterzijgevel moeten in ondoorzichtig glas worden uitgevoerd.
- Het groenplan moet worden gerealiseerd in het eerstvolgende plantseizoen na beëindiging van de werken.

De Raad concludeert dat de verwerende partij de impact van de studentenhuisvesting afdoende heeft beoordeeld. Alleszins tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij zonder motivering is voorbijgegaan aan hun bezwaren.

4.

De verzoekende partijen stellen dat de omgeving reeds ‘*onder druk*’ staat door het grote aantal studenten. Wederom betreft de argumentatie voornamelijk opportuiniteitskritiek, wat niet tot de beoordelingsbevoegdheid van de Raad behoort. De Raad is enkel bevoegd om de wettigheid van de verleende vergunning te beoordelen.

Bovendien is de argumentatie van de verzoekende partijen enigszins tegenstrijdig aangezien zij enerzijds opwerpen dat de draagkracht van het gebied wordt overschreden ‘*door het groot aantal studentenhuizen in de omgeving en dat de zuiver residentiële woningen in de verdrukking komen*’, maar anderzijds in het eerste middel opwerpen dat in dit gedeelte van de Peperstraat ‘*nog geen studentenwoningen voorkomen*’ en het ‘*gespaard is gebleven van studentenhuizen*’ (verzoekschrift p. 19-20).

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden beslissing niet tegemoetkomt aan hun bezwaren inzake verkeers- en parkeerhinder.

De verzoekende partijen stellen dat zij in hun administratief beroepschrift hebben gewezen op het tekort aan parkeervoorzieningen. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij de parkeerhinder niet *in concreto* beoordeeld, maar zich beperkt tot een verwijzing naar 'een richtlijn van 1 parkeerplaats per 3 studentenkamers'.

De verzoekende partijen herhalen dat de Peperstraat een kronkelende straat is met een breedte van circa 6 meter en niet uitgerust met fiets- en voetpaden. Volgens de verzoekende partij bestaat er geen enkele garantie dat tijdig daadwerkelijk maatregelen worden getroffen om de verkeersveiligheid te verbeteren. De verzoekende partijen benadrukken dat de vorige aanvraag, destijds werd geweigerd omwille van o.a. de verkeersveiligheid. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat de realisatie van noodzakelijke infrastructuurwerken voldoende gewaarborgd moet zijn (RvS 18 december 2012, nr. 221.784, bvba Immo Dominique).

2.

De verwerende partij antwoordt op het derde middel door te verwijzen naar de motieven uit de bestreden beslissing.

Volgens de verwerende partij was de verwijzing naar de verkeersveiligheid in de weigeringsbeslissing destijds een 'loutere bemerking in de rand', waaruit de verzoekende partijen geen rechten kunnen putten.

Verder stelt de verwerende partij dat de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen niet kennelijk onredelijk is. Volgens de verwerende partij zijn de parkeernoden bij studentenkamers en gezinswoningen niet vergelijkbaar. De verwerende partij benadrukt dat de percelen gelegen zijn op een afstand van circa 1,5 kilometer tot de campus en op circa 1 kilometer tot het centrum van Diepenbeek zodat de studenten niet noodzakelijk over een wagen zullen moeten beschikken.

3.

Volgens de tussenkomende partij is de richtnorm van '*1 parkeerplaats per 3 studentenvoorzieningen*' ruimschoots voldoende. De tussenkomende partij wijst op trein- en busverbindingen zodat de meeste studenten gebruik zullen maken van het openbaar vervoer en de fiets.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verwijzing naar de verkeersveiligheid in de weigeringsbeslissing van 6 november 2014 geen weigeringsmotief betrof, maar enkel in de rand werd opgemerkt. Volgens de tussenkomende partij komt de verwerende partij dus helemaal niet terug op een eerder geformuleerd standpunt. De tussenkomende partij stelt dat er van haar niet

kan verwacht worden dat zij zelf de verkeersveiligheid in de Peperstraat verbetert. Volgens de tussenkomende partij zijn de beweringen van de verzoekende partijen omtrent de verkeersonveiligheid weinig ernstig.

De tussenkomende partij wijst er tot slot op dat er geen enkel bewijs voorligt dat er effectief sprake is van wildparkeerders in de Peperstraat. De tussenkomende partij zet uiteen dat, in zoverre de nabijgelegen horeca-zaak zou zorgen voor parkeeroverlast, de verzoekende partijen hiertegen hun pijlen moeten richten.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe.

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

De tussenkomende partij voegt in de laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De vergunningverlenende overheid dient de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO opgesomde relevante aandachtspunten en criteria. Zij houdt daarbij rekening met de “in de omgeving bestaande toestand”, doch kan hierbij ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in 1°, in rekening brengen.

Het wordt niet betwist dat de mobiliteitshinder een aandachtspunt is dat relevant is bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

2.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen opwerpen, wordt in de bestreden beslissing wel degelijk rekening gehouden met de mobiliteitsimpact.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het perceel gelegen is op een afstand van circa 1,5 km van de campus en circa 1 km van het centrum van Diepenbeek.

De verwerende partij zet in de bestreden beslissing uiteen dat de Peperstraat een geasfalteerde kronkelende weg is met een breedte van circa 6,50 meter. Zij wijst erop dat langs weerszijden van de weg een strook van circa 1,80 meter breed is (verharding of groenberm). De verwerende partij erkent dat bijkomende studentenkamers bijkomend verkeer zal genereren en dat het aangewezen is om op gemeentelijk vlak specifieke maatregelen te treffen inzake de verkeersveiligheid in de straat.

De verwerende partij sluit zich hiermee aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, dat hierover, in antwoord op de bezwaren, stelde:

“De toekomstige ontwikkelingen in acht genomen inzake het sluiten van de overwegen zullen de overwegen thv de Peperstraat en de Nierstraat geknipt worden, waarbij de straat zijn functie van bestemmingsverkeer zal bevestigd worden. De Peperstraat wordt niet gebruikt als weg voor doorgaand verkeer, waarbij wordt opgemerkt dat er ten noorden van de straat een volledig vrijliggend fietspad ligt, in het open landschap, dat rechtstreeks

verbonden is met de campus en dus voor de fietsende studenten een volledig veilige route vormt. Op vrijdag 27/02 werden verkeerstellingen uitgevoerd (van middernacht tot middernacht) thv de Nierstraat en van de Peperstraat: het totaal aantal voertuigbewegingen (zowel tweewielers als auto's en vrachtverkeer) bedroeg thv de Nierstraat 3250, in de Peperstraat 637. Er passeert dus 5x zoveel verkeer tussen Nierstraat en campus als tussen Peperstraat en campus."

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij opwerpen dat de vorige vergunningsaanvraag geweigerd was om redenen inzake de verkeersveiligheid. Uit de weigeringsbeslissing van 6 november 2014 blijkt duidelijk dat de bekommernis inzake de verkeersveiligheid "in de rand" werd opgemerkt waarbij de verwerende partij stelde dat specifieke maatregelen 'aangewezen' zijn. Op geen enkel ogenblik heeft de verwerende partij de indruk gegeven dat het mobiliteitsaspect een factor zou zijn om de vergunning te weigeren.

Het loutere feit dat het 'aangewezen' is dat er op gemeentelijk vlak maatregelen worden genomen inzake de verkeersveiligheid, maakt de beoordeling van de mobiliteitsimpact nog niet onjuist of kennelijk onredelijk.

3.

De verwerende partij stelt verder in de bestreden beslissing vast dat zes parkeerplaatsen worden voorzien in de voortuinzone en een carport en fietsenstalling in de tuinzone. De verwerende partij zet in de bestreden beslissing uiteen:

*"...
dat voor dit aantal voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel worden voorzien; dat het ontwerp in 6 parkeerplaatsen voorziet; dat dit aantal voldoet aan een richtlijn van 1 parkeerplaats per 3 studentenkamers; dat er voor de conciërgewoning een vaste parkeerplaats in het bijgebouw in de achtertuin is;
..."*

De verzoekende partijen maken in het middel abstractie van het feit dat de vergunning verleend wordt nadat overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO de bouwplannen werden aangepast waardoor het initieel aantal studentenkamers wordt verminderd van 18 naar 17. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat, rekening houdende met deze vergunningsvoorwaarde, de beoordeling van de mobiliteitshinder onjuist of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partijen betwisten niet dat studenten doorgaans het openbaar vervoer en de fiets zullen gebruiken en tonen alleszins niet aan dat een parkeerplaats per drie studentenkamers een kennelijk onredelijke of foutieve inschatting van de parkeervereisten uitmaakt. De verzoekende partijen beklemtonen weliswaar een andere visie maar dienen aan te tonen dat de verwerende partij, die inzake goede ruimtelijke ordening, en bijgevolg ook inzake de beoordeling van de mobiliteitsimpact, over een appreciatiebevoegdheid en dus over een ruime beleidsvrijheid beschikt.

Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen. De verzoekende partijen tonen zulks niet aan.

4.

Het derde middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in hun vierde middel de schending in van artikel 4.3.2, §2*bis* en artikel 4.3.3, §2 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van artikel 2, §6 en §7 van het besluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: project-m.e.r.-besluit), de schending van artikel 4.7.14/1 VCRO en de schending van artikel 2 en 3 Motiveringswet.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de aanvraag betrekking heeft op een stadsontwikkelingsproject in de zin van rubriek 10 van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit.

Volgens de verzoekende partijen werd niet *in concreto* onderzocht of de aanvraag aanzienlijke milieueffecten heeft, rekening houdend met de relevante criteria van bijlage II van het DABM. Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij zich beperkt tot een nietszeggende stijlformule.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de motivering in de bestreden beslissing afdoende is in het licht van de screeningsnota die bij de aanvraag was gevoegd.

De verwerende partij wijst erop dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de conclusies van de screeningsnota onjuist zouden zijn. De verwerende partij verwijst verder naar de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek.

De verwerende partij concludeert dat de vaststelling dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn, niet kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomende partij wijst er omtrent het vierde middel op dat uit het aanvraagdossier blijkt dat de screening op concrete wijze is uitgevoerd.

Verder wijst de tussenkomende partij op de paragraaf in de bestreden beslissing waaruit blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk worden geacht. Volgens de tussenkomende partij is niet vereist dat de verwerende partij in haar motivering *in extenso* de milieueffecten screent.

Verder merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen geen enkele inhoudelijke kritiek leveren op de uitgevoerde screening.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe.

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

De tussenkomende partij voegt in de laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.2 DABM luidt als volgt:

“ ...

§ 2bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

...”

Artikel 4.7.14/1 VCRO luidt als volgt:

“§1 Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§2 Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat: 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.”

Artikel 2, §§ 6 en 7 van het project-m.e.r.-besluit luidt als volgt:

“§6 Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

§7 De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.”

2.

Het aangevraagde betreft de bouw van 17 studentenkamers en een conciërgewoning. De partijen betwisten niet dat het project een stadsontwikkelingsproject uitmaakt en onder bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt (met name rubriek 10b).

Voor de projecten van bijlage III geldt dat de initiatiefnemer een project-mer-screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Het betreft een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld. Die overheid dient bij die beoordeling de criteria te hanteren van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing.

3.

Uit het administratief dossier blijkt dat bij de aanvraag een formulier omtrent project-m.e.r.-screening was gevoegd (stuk 9.1.5 administratief dossier).

In de bestreden beslissing wordt verwezen naar de m.e.r.-screeningsnota uit het aanvraagdossier en wordt geoordeeld dat uit de analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen zijn ten gevolge van het betrokken project zodat er geen project-MER dient opgesteld te worden.

Uit het administratief dossier blijkt dat in de screeningsnota de kenmerken van de omgeving (weliswaar enigszins beknopt) worden weergegeven. Er wordt o.a. melding gemaakt van de nabijheid van het VEN-gebied en een Habitatrichtlijngebied op 650 meter en hieromtrent worden een aantal bijlages gevoegd. Uit de screeningsnota blijkt dat het project geen milieueffecten op het vlak van emissies veroorzaakt. Verder worden er geen effecten op het watersysteem en geen effecten op mens, natuur en landschap verwacht. Volgens de screeningsnota zijn er geen cumulatieve effecten met andere projecten.

Het dossier, met inbegrip van voormelde screeningsnota, werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en de verzoekende partijen betwisten niet dat zij inzage konden nemen van de stukken van het administratief dossier.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen op geen enkel ogenblik enige kritiek formuleren op de screening. De screeningsnota en de bespreking van de milieueffecten in de bestreden beslissing zelf wordt niet betwist door de verzoekende partijen. De verzoekende partijen voeren op geen enkele manier aan dat het project aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben en dat derhalve mogelijks een project-MER moet worden opgesteld. De verzoekende partijen kunnen de verwerende partij niet verwijten dat zij zich *in casu* niet uitvoeriger heeft uitgelaten over de m.e.r.-screeningsnota nu zij hierop zelf geen enkele kritiek leveren.

Het vierde middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba SLIM-PLUS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juli 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH