

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0360 van 15 december 2015
in de zaak RvVb/1415/0768/SA/0752

In zake:

1. mevrouw **Johanna EERSELS**
2. de heer **Nico BARTHOLOMEVIS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristof VANHOVE
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Herkenrodesingel 8D/2.03
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **LIMBURG**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **SLIM-PLUS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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 deputatie van de provincieraad van Limburg van 2 juli 2015.

De deputatie 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 deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 17 studentenkamers en 1 conciërgewoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3590 Diepenbeek, Peperstraat 58 en met als kadastrale omschrijving afdeling A, sectie B, nummers 314K, 314L en 314N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 november 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof VANHOVE die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 16 van het DBRC-decreet verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba SLIM PLUS verzoekt met een aangetekende brief van 14 oktober om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 27 oktober 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

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

Op 8 januari 2015 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor *“het bouwen van 18 studentenkamers en een conciërgewoning.”*

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt-Genk', gelegen 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.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ander ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2015 tot en met 16 februari 2015, worden 2 gezamenlijke bezwaarschriften ingediend door een aantal buurtbewoners, waaronder de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek verleent op 25 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

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. Studentenhuisvesting 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 residentiële zone met landelijk karakter wordt verstoord.

De Peperstraat bevat net zozeer studentenhuisvesting 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. Conciergewoning is geen volwaardige woning maar een vergrote studentenkamer.

Hierbij wordt eveneens verwezen naar het advies van de huisvestingsambtenaar 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 conciergewoning 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 conciergewoning 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 studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting 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 het project kwalitatieve kamers levert naar licht, ruimte en leefcomfort en daarmee beantwoordt aan de vraag voortvloeiend uit de groei van de universiteit en campus;

Gelet dat de stedenbouwkundige vergunning de aanvrager niet vrijstelt van het aanvragen van een uitbatingsvergunning en brandweerverklaring, dat de bepalingen van de stedelijke brandweer Hasselt strikt opgevolgd worden;

Gelet dat de initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen;

Overwegend dat de kosten voor de uitbreidingen van de nutsleidingen en het waternetwerk ten laste van de aanvrager zijn;

Overwegende dat elke bemaling (droogzuiging) in het kader van bouwkundige werken een meldingsplichtige inrichting is in het kader van Vlarem en dient op voorhand, overeenkomstig artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II, gemeld te worden bij de gemeente d.m.v. een meldingsformulier klasse 3 en de bijlage 'melding bronbemaling'. Daarnaast is voor lozingen van meer dan 10 m³/u op de riolering de toestemming van Aquafin nodig.

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 woongelegenheid 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 studentenhuysvesting; 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).

...

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

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

Na de hoorzitting van 9 juni 2015 beslist de verwerende partij op 2 juli 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden voor de oprichting van 17 studentenkamers en één conciërgewoning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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 nieuwbouwwolume 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 studentenhuisvesting 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 studentenhuisvesting 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 breedte 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 breedte 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 breedte en –diepte van 14.60 meter bij 18.15 meter; dat de breedte 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 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; 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 beroepsschrift 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 woongelegenheden 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 achtertuin 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 uitbatingvergunning 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;*

...

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het ontwerp ter plaatse aanvaardbaar is; dat deze planaanpassingen de essentie van de aanvraag niet wijzigen, krachtens artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

...”

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing wordt niet betwist. Een onderzoek van de ontvankelijkheid is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad een bestreden beslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening op voorwaarde dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van minstens één ernstig middel.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

10. De vordering is hoogdringend of spoedeisend, aangezien de onmiddellijke tenuitvoerlegging ernstige nadelen zal veroorzaken voor de verzoekende partijen en een beslissing ten gronde niet binnen de gewenste tijdspanne zal tussenkomen.

De verzoekende partijen zullen ernstige nadelen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, die enkel kunnen worden voorkomen door een vordering tot schorsing.

Een eerder aanvraag voor een studentenhuus met 19 studentenkamers werd door de deputatie geweigerd, en het project werd door de aanvrager licht aangepast waarbij evenwel nog steeds 17 studentenkamers worden voorzien en waarbij het grootschalige studentenhuus zich niet steeds laat inpassen in de kleinschalige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Het grootschalige gebouw telt twee bouwlagen met een derde woonlaag onder zadeldak, heeft een totale bouwbreedte van 18.15 meter en bouwdiepte 14,60 meter, een kroonlijsthoogte 6.16 meter en een nokhoogte 10.26 meter. Het studentenhuus houdt onvoldoende rekening met de bebouwing op de belendende percelen (in het bijzonder de totale bouwbreedte van 18.15 meter is niet in overeenstemming met de links en

rechts aanpalende bebouwing – bouwbreedte van 13 resp. 15 meter).

11. De eerste verzoekende partij woont in de Peperstraat nr. 56 op het rechts aanpalende perceel van het bouwterrein. Haar woning bestaat uit één/twee bouwlagen onder plat dak (...).

Haar woning is volledig gericht naar het perceel nr. 58. Vanuit de grote raampartijen in de keuken, living en woonkamer kijkt zij rechtstreeks uit op het bouwterrein (...).

...

Deze inrichting en oriëntatie van haar woning was in het verleden geen probleem, nu op nr. 58 een bescheiden eengezinswoning (één bouwlaag onder zadeldak) stond op ruime afstand (15 meter) (...).

...

Thans zal de verzoekende partij zicht hebben op een grootschalig studentenhuis op amper 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

...

De eerste verzoekende partij zal dan ook ernstige visuele hinder ondervinden. Daar waar zij vroeger uitzag op een tuin met een bescheiden eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag met zadeldak op ruime afstand van de perceelsgrens, zal zij nu uitzien op een grootschalige studentenhuisvesting op amper 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens, bestaande uit twee bouwlagen met een extra derde woonlaag onder zadeldak, met een bouwdiepte van 14,60 meter en bouwbreedte van niet minder dan 18,15 meter en met een nokhoogte van bijna 10 meter.

Tevens zal zij verminderde lichthinder en schaduwslag ondervinden ingevolge de inplanting van het studentenhuis (nokhoogte van bijna 10 meter op amper 4 meter van de perceelsgrens). Het grootschalige gebouw zal met name het licht ontnemen aan de linkerzijde van haar woning waar de woonvertrekken zijn gelegen en ook aan het terras (...).

Tevens zal er rechtstreekse inkijk in haar woning en tuin zijn van uit de studentenkamers en de gemeenschappelijke gang met brandtrap op de verdieping, zodat haar privacy in het gedrang wordt gebracht. Bovendien is het zeer waarschijnlijk dat de studenten de brandtrap – gericht naar de woning van eerste verzoekende partij – gaan gebruiken als rokersruimte, hetgeen ernstige inkijk en overlast met zich brengt voor de eerste verzoekende partij.

12. De tweede verzoekende partij woont in de Peperstraat nr. 48 in een landelijk woongebied volgens het gewestplan, in de onmiddellijke omgeving van (schuin achter) het bouwperceel waarop een bescheiden ééngesinswoning stond die plaats heeft moeten ruimen voor een grootschalig studentenhuis met niet minder dan 17 studentenkamers en een conciërgewoning (...).

De eerste verzoekende partij zal ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bovenmatige burenhinder en overlast (geluidsoverlast, nachtlawaai, vandalisme) en bijkomende verkeers- en parkeerhinder en de waarde van het woning zal dalen ingevolge de inplanting van 17 bijkomende studentenstudio's.

Deze ernstige hinderaspecten gaan uiteraard evenzeer op voor de eerste verzoekende partij die vlak naast het bouwterrein woont.

13. Door de aanwezigheid van een aantal studentenhuizen in de omgeving (in het

westelijk deel van de Peperstraat- staat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving reeds onder druk. Door de komst van 17 bijkomende studentenkamers, met jaarlijks wisselende studentenpopulatie, zal de sociale cohesie van de wijk verder afkalven en zullen de permanente bewoners van de Peperstraat nog meer in een sociaal isolement bevinden.

Door de te grote concentratie aan studenten in de Peperstraat komt het aangename woonkarakter voor de gezinnen in de Peperstraat in het gedrang. De residentiële woningen van eerste en tweede verzoekende partij komen in de verdrukking door de steeds meer uitdijende studentenhuisvestingen. Gezinnen trekken weg, verkopen hun woning en hierop worden bijkomende studentenhuisvestingen opgericht.

De inplanting van de bijkomende studentenhuisvesting voor 17 studenten en 1 conciërge op een perceel waarop thans één eengezinswoning staat, zal voor overmatige burenhinder zorgen. De eengezinswoning op het bouwperceel wordt vervangen door een studentenhuis met quasi permanente bewoning van niet minder dan 18 personen. De leefbaarheid van de straat, die nu reeds onder druk staat, komt ernstig in het gedrang door de bijkomende studentenkamers.

De grote concentratie aan studenten zorg voor overmatige geluidshinder en nachtlawaai (kotfeestjes, buitenactiviteiten, ...). Door de komst van de grootschalige studentenhuisvesting komt het woongenot van de eerste en tweede verzoekende partij ernstig in het gedrang.

De verzoekende partijen vrezen ook voor vandalisme (voorbeelden van vandalisme waarmee de buurt al heeft te kampen zijn vernielde verkeersborden, palen, hagen, auto's, bomen, sluikestorten op straat en in de tuin van de bewoners, ...).

De inplanting van de 17 studentenkamers en conciërgewoning op een perceel thans bestemd voor een ééngesinswoning zorgt ook voor bijkomende verkeersbewegingen. Dit zorgt voor bijkomende overlast. De Peperstraat is een kronkelende baan met een breedte van ca. 6 meter en is ook niet uitgerust met fiets- en voetpaden, zodat de verkeersveiligheid in het gedrang komt.

Bij het studentenhus worden 6 parkeerplaatsen van 17 studentenkamers voorzien en 1 parkeerplaats voor de conciërgewoning. Dit is te weinig voor de aanwezige studenten en bezoekers, hetgeen zal leiden tot wildparkeren overal langs de straat in buurt van nummer 58. Er is reeds veel verkeer door de verderop gelegen studentenkoten, sluipverkeer, horecazaak (...) en de manege. De bijkomende verkeersbewegingen zullen voor ernstige verkeersdruk en parkeerhinder zorgen.

Door de aantasting van de leefbaarheid voor de gezinnen in de straat, zal de waarde van de woning van verzoekende partijen ook dalen en wordt hun (zuiver residentiële) woning onverkoopbaar.

14. Enkel de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan deze ernstige nadelen voorkomen. De verleende stedenbouwkundige vergunning is uitvoerbaar vanaf de 36^{ste} dag (artikel 4.7.23 VCRO) en een beroep tot nietigverklaring bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen is op zich niet schorsend.

Niets wijst erop dat de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning niet en uitvoer zal leggen in afwachting van een uitspraak ten gronde. Het valt integendeel te verwachten

dat de aanvrager een aanvang zal nemen met het uitvoeren van de werken van zodra de wachttermijn verstreken is.

Dit blijkt reeds uit het feit dat de bestaande ééngezinswoning op het bouwperceel intussen reeds is afgebroken en het bouwterrein bouwrijp wordt gemaakt, hetgeen er op wijst dat de start der werken nakend is.

...

De verzoekende partijen kunnen niet wachten op de uitkomst van de annulatieprocedure, die in een voorzichtige inschatting toch een jaar kan duren. Op het ogenblik dat een beslissing ten gronde kan tussenkomen, zal het gebouw reeds opgericht zijn, of minstens zal de bouw dermate gevorderd zijn dat het voor de verzoekende partijen zeer moeilijk, zo niet onmogelijk zal zijn om hiervan nog de afbraak te kunnen verkrijgen.

Het studentenhuus, eens gebouwd, kan ook niet voor residentieel wonen worden gebruikt, nu het gebouw is opgedeeld in individuele studentenkamers met een gemeenschappelijke ruimte en een conciërgewoning.

De verzoekende partijen kunnen dus niet wachten op het resultaat van de annulatieprocedure, op straffe zich anders in een situatie van onherroepelijke schadelijke gevolgen te bevinden.

Nu het geschil niet met een louter annulatieberoep binnen de gewenste tijdspanne kan worden opgelost, is een beroep op de schorsingsprocedure gerechtvaardigd.

De vordering is hoogdringend, zodat bijgevolg voldaan is aan de eerste schorsingsvoorwaarde van artikel 40 DBRC-decreet.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De verzoekende partijen beroepen er zich op dat zij door de tenuitvoerlegging van de vergunning bovenmatige burenhinder en overlast (geluidsoverlast, nachtlawaaihinder, vandalisme), bijkomende verkeers- en parkeerhinder, sociaal isolement en waardedaling van hun woning zouden ondervinden maar slagen er niet in dit op overtuigende wijze aan te tonen. De eerste verzoekende partij beroept er zich bovendien op dat zij door de tenuitvoerlegging van de vergunning ernstige visuele hinder, verminderde lichthinder en schaduwslag en rechtstreekse inkijk in haar woning zou ondervinden, maar maakt dit in het licht van de feitelijke gegevens van het dossier niet aannemelijk.

Cruciaal daarbij is dat zowel de woningen van de verzoekende partijen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. Gelet op deze bestemming mag van de verzoekers in redelijkheid een zekere mate van tolerantie ten aanzien van zone-eigen hinderlijke nadelen worden verwacht, in casu het oprichten van een woning, ook al betreft het een woning bestemd voor studentenhuusvesting (...).

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woongebied met landelijk karakter en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Het is dan ook aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat de aantasting van hun woon- en leefklimaat niet zozeer het gevolg is van de bestemming van het gebied maar wel van de wijze waarop aan deze bestemming concreet invulling wordt gegeven (...).

De verzoekende partijen tonen zulks echter geenszins aan.

1. Wat betreft de eerste verzoekende partij (mevrouw Johanna Eersels)

a) Wat betreft de beweerde ernstige visuele hinder

Het bouwen van een woning in het woongebied met landelijk karakter is principieel mogelijk. De verzoekende partij moet dus redelijkerwijze tolereren dat het terrein finaal bebouwd zal worden. Dat verzoekende partij in een woonzone zicht krijgt op een woning met twee bouwlagen en een zadeldak, waarvan de nokhoogte beperkt is tot 10, 26 m, kan niet als **onherroepelijk schadelijk gevolg of als welbepaalde schade van een zekere omvang, ernstig ongemak of nadeel** beschouwd worden.

De eerste verzoekende partij beweert hinder te zullen ondervinden van een bouwdiepte van 14, 60 m maar haar woning heeft - zoals ons college in het bestreden besluit overwoog en door de eerste verzoekende partij niet wordt betwist - eveneens een bouwdiepte van ca. 15 m. Zulks is niet ernstig.

De eerste verzoekende partij toont niet concreet aan hoe zij van de bouwbreedte van 18,15 m als zodanig een ernstige visuele hinder kan ondervinden, wetende overigens dat ook haar woning een bouwbreedte van ca. 13 m heeft.

Een vergelijking van de oppervlaktes van de woningen van de eerste verzoekende partij (180 m²), de ontworpen woning (235 m²) en de rechts aanpalende woning (216 m²) toont met name aan dat er van een kennelijke wanverhouding en een ernstige visuele hinder geen enkele sprake is.

Zulks blijkt ook duidelijk uit de 3D-visualisatie, die onderdeel vormt van de bouwplannen (...).

De ontworpen woning is bovendien gelegen op 4 meter van de perceelsgrens en zal gescheiden worden door een haag over de volledige lengte van de perceelsgrens van 1,80 m hoog (0,60 m in de voortuin).

Ons college legde overigens als uitdrukkelijke voorwaarde bij de vergunning op dat de beplanting moet uitgevoerd worden in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de werken.

Het uitzicht is bijgevolg aanvaardbaar in het woongebied met landelijk karakter. Het uitzicht is in elk geval geenszins van aard om onherroepelijke schadelijke gevolgen te veroorzaken die de hoogdringendheid van de zaak verantwoorden.

b) Wat betreft de beweerde verminderde lichthinder en schaduwslag

De eerste verzoekende partij beweert verminderde lichthinder en schaduwslag te zullen ondervinden ingevolge de ontworpen woning.

De verzoekende partij toont echter geenszins aan en maakt ook niet aannemelijk dat de eventuele hinder de normaal te tolereren hinder binnen het woongebied overstijgt.

De afstanden ten opzichte van de perceelgrens en de afmetingen van de woning zijn alleszins als normaal voor het woongebied te beschouwen.

Ons college heeft de onmiddellijke omgeving bijzonder zorgvuldig onderzocht en gedetailleerd in het bestreden besluit beschreven en heeft op niet kennelijk onredelijke wijze vastgesteld dat de ontworpen bouwtypologie van 2 bouwlagen onder zadeldak en de ontworpen afmetingen van het bouwvolume aansluiten op de schaal van de omgevende bebouwing.

Eventueel te ondervinden schaduwhinder is bijgevolg bestemmingseigen en overstijgt niet het te tolereren niveau.

Het tegendeel wordt door de eerste verzoekende partij op geen enkele wijze, bijvoorbeeld aan de hand van een schaduwstudie, concreet aangetoond of aannemelijk gemaakt.

c) Wat betreft de beweerde rechtstreekse inkijk in haar woning en tuin

De eerste verzoekende partij beweert ook dat er rechtstreekse inkijk zou zijn in haar woning en tuin vanuit de studentenkamers en de gemeenschappelijke gang met brandtrap op de verdieping zodat haar privacy in het gedrang wordt gebracht.

Vooreerst moet opgemerkt worden dat de ontworpen woning geen ramen bevat aan de zijkant van de woning ten opzicht van het perceel van de eerste verzoekende partij (ook niet aan de andere zijde overigens (...).

Ons college heeft bovendien als uitdrukkelijke voorwaarde bij de vergunning opgelegd dat de deuropeningen in de rechter zijgevel (toegang tot brandtrap) in ondoorzichtig glas moeten uitgevoerd worden.

Van inkijk in de woning lijkt dus al hoegenaamd geen sprake te kunnen zijn.

Wat de rechtstreekse inkijk in de tuin betreft moet opgemerkt dat de ramen aan de achterzijde van de woning telkens een beperkte breedte van 80 cm hebben.

Er wordt geenszins aangetoond, en het is ook volstrekt niet aannemelijk dat zulks de normaal te tolereren inkijk op de tuin van de eerste verzoekende partij zou overstijgen.

De bewering van de verzoekende partij komt erop neer dat geen enkele woning in woongebied een raam aan de achterzijde zou mogen hebben, gezien men wel eens in de tuin zou kunnen kijken. Zulks is uiteraard niet ernstig.

Daar waar de eerste verzoekende partij verwijst naar de waarschijnlijkheid dat de studenten de brandtrap gaan gebruiken als rokersruimte, gaat zij uit van loutere hypothetische veronderstellingen, die op geen enkele wijze concreet aannemelijk worden gemaakt.

2. Wat betreft beide verzoekende partijen

De tweede verzoekende partij voert aan dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bovenmatige burenhinder en overlast (geluidsoverlast, nachtlawaai, vandalisme) en bijkomende verkeers- en parkeerhinder zal ondervinden en de waarde van haar woning zal dalen. Er wordt ook bij vermeld dat deze hinderaspecten evenzeer zouden opgaan voor de eerste verzoekende partij.

Met betrekking tot geen van deze ingeroepen nadelen worden echter voldoende precieze gegevens bijgebracht die onherroepelijke schadelijke gevolgen, dan wel een welbepaalde schade van een zekere omvang, of ernstige ongemakken of nadelen die hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, concreet aantonen.

Ons college stelt vast dat het aangevoerde nadeel inzake bovenmatige burenhinder en overlast verder toegelicht wordt aan de hand van niet concreet en objectief aangetoonde elementen, doch eerder subjectieve beschouwingen (sociale cohesie van de wijk – sociaal isolement – leefbaarheid) dan wel een aantal puur hypothetische nadelen (vrees voor vandalisme, geluidsoverlast, wildparkeren), die in voorkomend geval onder de politionele handhavingsbevoegdheid vallen.

Dat de inplanting van 17 studentenkamers en een conciërgewoning van die aard zou zijn dat zij de verkeersveiligheid van een straat van ca. 6,5 meter breed, met aan weerszijden van de weg een strook van 1,80 meter, dermate zou beïnvloeden dat de schorsing moet bevolen worden, wordt niet alleen niet concreet aangetoond maar is ook niet aannemelijk noch ernstig.

Het is niet omdat ons college in de bestreden beslissing heeft gesteld dat het creëren van bijkomende studentenkamers langs de Peperstraat uiteraard ook bijkomend verkeer zal genereren en dat bij een voorgaande vergunningsaanvraag hierover reeds in de rand werd vermeld dat het aangewezen is om op gemeentelijk vlak specifieke maatregelen te treffen inzake de verkeersveiligheid langs de Peperstraat, dat de situatie dermate prangend is dat de vergunning moet geschorst (dan wel vernietigd) worden.

De verzoekende partijen brengen dienaangaande in elk geval geen concrete overtuigingsstukken bij.

Wat betreft de beweerde waardevermindering van de woningen, moet worden opgemerkt dat ook deze bewering loutere hypothetisch is. Verzoekende partijen brengt geen enkel stuk bij dat deze waardevermindering aannemelijk zou maken, zoals bijvoorbeeld een verslag van een erkend schatter dat dit waardeverschil attesteert.

Bovendien is het vaststaande rechtspraak dat een financieel nadeel in beginsel herstelbaar is (...) en daardoor alvast geen ernstig nadeel of onherroepelijk gevolg inhoudt.

...

De tussenkomenende partij zet uiteen:

“ ...

III.2.1. Geen spoedeisendheid

Het enkele feit dat de vergunde werken relatief gemakkelijk en snel uitgevoerd kunnen worden toont volgens uw Raad de hoogdringendheid niet aan. De verzoekende partijen dienen met concrete en aan de zaak eigen gegevens aan te tonen dat de zaak

hoogdringend is door de nadelige gevolgen die gepaard gaan met de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning. ...

Het loutere gegeven dat de bestreden beslissing, zoals elke stedenbouwkundige vergunning, kan uitgevoerd worden na het verlenen ervan (vanaf de 36ste dag na de aanplakking) en het gegeven dat een beroep tot vernietiging bij de Raad geen schorsende werking heeft, volstaat volgens uw Raad niet ter voldoening van de voorwaarde van hoogdringendheid. De verzoekende partijen moeten in casu overtuigen dat er concrete omstandigheden zijn waardoor het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht. Dit doen zijn niet. Het gegeven dat er mogelijks in de toekomst een hoogdringendheid kan ontstaan, kan de schorsing van de bestreden beslissing thans niet verantwoorden. Dit geldt des te meer nu een schorsingsvordering kan worden ingesteld wanneer de daartoe vereiste hoogdringendheid zich zou aandienen. ...

Volgens verzoekende partijen maakt de vrees voor schade en nadelen een onmiddellijke beslissing wenselijk. Volgens verzoekende partij zou het geschil niet binnen de gewenste tijdspanne kunnen worden opgelost. De kans zou reëel zijn dat de werken grotendeels uitgevoerd zijn vooraleer uw Raad uitspraak zou hebben gedaan.

Een zaak is enkel spoedeisend wanneer wordt vastgesteld dat de verzoeker het resultaat van dergelijke procedure niet kan afwachten om zijn beslissing te verkrijgen. De voorwaarde van het spoedeisend karakter is een schorsingsvoorwaarde die afzonderlijk onderzocht moet worden.

Verzoekster tot tussenkomst heeft op dit ogenblik nog geen uitzicht op een concrete datum wanneer de werken zullen worden aangevat. Verzoekster tot tussenkomst heeft nog geen overeenkomst gesloten met een aannemer!

De vergunning dateert van 2 juli 2015 en werd tot op heden nog niet ten uitvoer gebracht. Het staat dan ook niet vast dat de werken spoedig worden uitgevoerd. Verzoekende partijen brengen ook geen enkel bewijs bij dat de werken een aanvang lijken te nemen.

Volledigheidshalve merkt verzoekster tot tussenkomst nog op dat de afbraak van de bestaande eengezinswoning werd apart vergund (...) en werd uitgevoerd om geen extra leegstandsbelasting te betalen, en dus zeker niet kan worden beschouwd als 'start der werken'. Verzoekende partijen dienen zich best eerst te informeren vooraleer zij hieruit een argumentatiepunt willen creëren.

Verzoekster tot tussenkomst dient de vergunning enkel binnen de termijnen die de VCRO toelaat, uit te voeren. Op grond van artikel 4.6.2 VCRO worden de termijnen van twee of drie jaar geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat het afwachten van de vernietigingsprocedure zulke tijdspanne vergt dat hierdoor de aangevoerde nadelen en hinder zich dreigen te realiseren.

Bovendien stelt verzoekster tot tussenkomst vast dat het bestreden besluit aan verzoekende partijen werd betekend op 3 juli 2015, en dat het beroep pas werd ingesteld met een verzoekschrift van 17 augustus 2015. Zulks tijdsverloop pleit niet in het voordeel van verzoekende partijen en getuigt niet van een acute vrees voor ernstige nadelen.

De spoedeisendheid is niet aanwezig.

III.2.2. Geen ernstige nadelen of hinder

Preliminair

De Raad zal vaststellen dat verzoekende partijen onder de titel '2. Ontvankelijkheid' van hun verzoekschrift op pagina 8-12 gewag maken van bepaalde hinder die de vergunde aanvraag zou kunnen veroorzaken. De rechtspraak van uw Raad laat niet toe dat hier rekening mee wordt gehouden in de beoordeling van de al dan niet hoogdringendheid van het verzoek tot schorsing.

In een arrest van 20 juli 2015 oordeelde uw Raad nog het volgende:

...

Het onderdeel van het inleidend verzoekschrift waarin de verzoekende partijen hun belang bij de vordering omschrijven, kan volgens uw Raad niet, minstens niet zonder meer, als een omschrijving van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van in de zin van artikel 4.8.18 VCRO en artikel 11, eerste lid, 9° Procedurebesluit worden beschouwd. ...

En in een arrest van 2 juni 2015:

...

Conclusie: *enkel de uiteenzetting onder titel '3. Hoogdringendheid' op pagina 12-18 van het verzoekschrift staat ter beoordeling. Met een bijkomende toelichting op de hoorzitting kan geen rekening worden gehouden.*

Artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift de redenen omschrijft op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing wordt verzocht. Artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift, in geval van een vordering tot schorsing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is. Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Uit deze bepalingen volgt dat het aan een verzoekende partij toekomt om door middel van uiteenzettingen in het verzoekschrift en desgevallend door het overleggen van stukken, te overtuigen dat bestreden beslissing om redenen van hoogdringendheid moet worden geschorst. De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt. ...

Conclusie: *de ingeroepen nadelen en hinder dienen op concrete wijze te worden aangetoond in het verzoekschrift en in de bijgebrachte stukken.*

Visuele hinder

De woning van eerste verzoekende partij zou volledig gericht zijn naar het perceel nr. 58 en vanuit de grote raampartijen in de keuken, living en woonkamer zou verzoekende partij rechtstreeks uitkijken op het bouwterrein. De inrichting en oriëntatie zou in het verleden geen probleem zijn geweest. Thans zou eerste verzoekende partij uitzicht krijgen op 'een grootschalig studentenhuus op amper 4 meter van de zijdelingse

perceelsgrens'. Dit aldus zou volgens eerste verzoekende partij ernstige visuele hinder uitmaken.

De percelen van de aanvraag en van verzoekende partijen kunnen worden weergegeven op onderstaande foto:

...

De woning van eerste verzoekende partij is de volgende:

...

Uit deze foto blijkt dat de grote raampartijen zich aan de voorzijde bevinden, en niet zijn gericht naar het perceel van de aanvraag. Ook uit de tweede foto die verzoekende partijen onder stuk 10 bijbrengen blijkt dat van grote raampartijen aan de zijde van de aanvraag geen sprake is.

Uit de plannen van de woning van eerste verzoekende partij blijkt dat het raam in de achterliggende zithoek uitgaat naar de achterliggende perceelsgrens en niet naar het perceel van de aanvraag (...).

De aanvraag is ook perfect verstaanbaar in haar omgeving en vormt geen constructie die overdreven zichthinder veroorzaakt. De kroonlijsthoogte bevindt zich op 5m86, waarboven zich een hellend dak bevindt met een nokhoogte van 9m56. De aanvraag bevindt zich op een afstand van 4m tot aan de perceelsgrens. De hoofdbouw staat op 5,00m van de rechterbuur. Onder de hoofdbouw wordt verstaan het volume met 2 bouwlagen en een zadeldak. Enkel de bijbouw (wit-grijs van kleur en 1 bouwlaag) grenst tot op 4,00m. Doorgaans wordt tegenwoordig een standaard van 3m gehanteerd.

Indien de bebouwde gevelbreedte wordt afgezet t.o.v. de breedte van het perceel bekomt met een verhouding van 2/3. In totaal telt de aanvraag ook 2 bouwlagen met een zadeldak. Uit de 3D-simulatie blijkt afdoende dat de aanvraag geen bovenmatige zichthinder veroorzaakt:

...

Verzoekende partijen gaan er aan voorbij dat verzoekster tot aanvraag een heel beplantingsplan heeft opgesteld. Rond het perceel wordt een dichte groenblijvende haag voorzien met een hoogte van 1,80m met daarachter een bomenrij om zichthinder tegen te gaan. Op het groenplan kan de omvangrijke buffer worden vastgesteld (...). De Raad zal merken dat verzoekende partijen geen repliek leveren op het afdoend bufferend karakter van deze buffer, zodat mag worden aangenomen dat zij het doeltreffend karakter ervan niet in twijfel kunnen trekken.

De ingeroepen visuele hinder van verzoekende partijen is niet ernstig. Tweede verzoekende partij onderneemt geen enkele poging om zijn visuele hinder te duiden.

In een arrest van 7 juli 2015 oordeelde de Raad het volgende:

...

Tweede verzoekende partij voldoet niet op de hem rustende plicht om de ingeroepen nadelen en hinder concreet te duiden in het verzoekschrift. Het komt ook niet toe aan de Raad om deze nadelen zelf te destilleren uit het verzoekschrift of om een ambtshalve onderzoek door te voeren.

In ieder geval moet worden vastgesteld dat de woning van tweede verzoekende partij zich op ruime afstand bevindt van de aanvraag zodat van enige zichthinder geen sprake kan zijn.

Lichthinder en schaduwslag

Verder zou er sprake zijn van lichthinder en schaduwslag door de inplanting van het studentenhuys aan de woonvertrekken en het terras van eerste verzoekende partij. Onder de vorige titel heeft verzoekster tot tussenkomst aangetoond dat de aanvraag geen ernstige lichthinder veroorzaakt.

Bijkomend dient te worden opgemerkt dat het vergunde zich op voldoende afstand van de woning van eerste verzoekende partij bevindt, dat eerste verzoekende partij niet verduidelijkt welke vertrekken te kampen zouden krijgen met schaduwval en dat geen schaduwstudie wordt bijgebracht om de aangeklaagde hinder in beeld te brengen.

Tweede verzoekende partij onderneemt geen enkele poging om hinder door schaduwslag te duiden. In ieder geval moet worden vastgesteld dat de woning van tweede verzoekende partij zich op ruime afstand bevindt van de aanvraag zodat van enige hinder door schaduwval geen sprake kan zijn.

Privacy-hinder door inkijk

Volgens eerste verzoekende partij zou er rechtstreekse inkijk in haar woning en tuin vanuit de studentenkamers en de gemeenschappelijke gang met brandtrap op de verdieping mogelijk zijn zodat haar privacy in het gedrang komt.

Opnieuw dient te worden verwezen naar de zeer omvangrijke buffer bij de aanvraag die privacy-hinder door inkijk zo veel mogelijk moet tegengaan:

...

Alle gevelopeningen die uitkomen op studentenkamers zijn gericht naar ofwel de voortuinzone, ofwel de achtertuinzone, zodat geen rechtstreekse inkijk op de belendende percelen mogelijk is. Dit blijkt uit de 3D-simulatie die deel uitmaakt van het dossier:

...

Bovendien werd aan de gunning de bijzondere voorwaarde verbonden dat het schrijnwerk van de deuropeningen in de rechter zijgevel te voorzien is van ondoorzichtig glas.

Tweede verzoekende partij onderneemt geen enkele poging om hinder door inkijk te duiden. In ieder geval moet worden vastgesteld dat de woning van tweede verzoekende partij zich op ruime afstand bevindt van de aanvraag zodat van enige hinder door inkijk geen sprake kan zijn.

Bovendien betreft het helemaal geen volwaardige woonlaag op de 2^o verdieping. Studentenverblijven worden niet aanzien als permanente verblijven (in tegenstelling tot appartementen/studio's enz). Hierdoor kan men afleiden dat deze ruimtes gelijkgesteld worden aan bv slaapkamers van een woning onder dak, waardoor het argument van permanente inkijk verval.

Sociaal isolement

Het is verzoekster tot tussenkomst niet geheel duidelijk waar verzoekende partijen op doelen met hun vrees voor 'sociaal isolement'. Dit hinderaspect wordt ook op geen enkele wijze toegelicht in hun verzoekschrift.

Verzoekende partijen gaan er aan voorbij dat de aanwezigheid van een

studentenpopulatie ook nieuwe ontwikkelingen aantrekt (buurtwinkels, voorzieningen, ect..). De ligging nabij een scholencampus heeft nu éénmaal consequenties. Verzoekende partijen kunnen niet verwachten dat hun straat ten eeuwigden dage 'studentenvrij' zal blijven.

Bovenmatige hinder

De leefbaarheid van de straat zou volgens verzoekende partijen door de aanwezigheid van studenten onder druk komen te staan. Zo vrezen zij geluidshinder en nachtlawaai. Ook zou er een onveiligheidsgevoel spelen en zijn zij in het verleden zelfs het voorwerp geweest van vandalisme en sluikstorten.

In een arrest van 30 juni 2015 oordeelde uw Raad nog het volgende over lawaaioverlast:

...

Dezelfde redenering gaat ook hier op. De hinder is niet toe te wijzen aan de bouw van de studentenvoorzieningen, maar enkel aan de studenten die naderhand de koten bewonen. Het nadeel vloeit niet, minstens niet rechtstreeks, voort uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De realisatie van de aanvraag zal gepaard gaan met een duidelijk huishoudelijk reglement waar de studenten zich aan moeten houden.

Verzoekende partijen houden er tevens geen rekening mee dat studenten door de dag grotendeels aanwezig zijn in de leslokalen, en in het weekend op hun domicilieadres. In de blok- en verlofperiodes verblijven de meeste studenten thuis. Daarnaast zijn er op verschillende plaatsen in de gemeente Diepenbeek en de stad Hasselt verschillende mogelijkheden voor de studenten om zich te ontspannen of om tijd door te brengen. De tijd dat de studenten effectief aanwezig zijn in de gebouwen van de aanvraag moet niet worden overschat. Nachthinder zal in de eerste plaats ook worden tegengegaan door het reglement en door de andere studenten.

De argumenten van verzoekende partijen over vandalisme en sluikstorten vormen pure stemmingmakerij die op niets is gestoeld. Er worden geen proces-verbalen bijgebracht die wijzen op reeds bestaande onaanvaardbare hinder. Het is ongeloofwaardig dat herhaaldelijk vandalisme niet werd gevolgd door een klacht bij de politie. In de inventaris wordt echter geen melding gemaakt van in het verleden neergelegde klachten.

Verzoekende partijen vermelden ook niet dat de aanvraag een conciërgewoning bevat. De conciërge volgt van nabij de studenten of en kijk na of de gemaakte afspraken in het huishoudelijk reglement worden nageleefd. In dit reglement staan duidelijke afspraken opgenomen om overlast voor de buurt zoveel mogelijk te beperken. Voorts wordt in het bestreden besluit nog i.v.m. de ingeroepen hinder nog benadrukt dat het gemeentebestuur reeds acties heeft ondernomen, dat er werd geïnvesteerd in camera's en dat er een werkgroep werd opgericht.

Financieel nadeel

Een financieel nadeel is niet onherstelbaar en wordt in beginsel niet aanvaard als ernstig nadeel dat de schorsing zou kunnen rechtvaardigen. Verzoekende partijen dienen aan te tonen dat het ingeroepen financieel hen bijzonder zwaar zou treffen. In het verzoekschrift wordt zelfs geen begin van verduidelijking verschaft.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift de redenen omschrijft op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing wordt verzocht.

Artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift, in geval van een vordering tot schorsing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Uit deze bepalingen volgt dat het aan een verzoekende partij toekomt om door middel van uiteenzettingen in het verzoekschrift en desgevallend door het overleggen van stukken, te overtuigen dat de bestreden beslissing om redenen van hoogdringendheid moet worden geschorst.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt. De verzoekende partij dient aan de hand van de specifieke gegevens van de zaak, en de voor haar nadelige gevolgen, aan te tonen dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is.

2.

Het betoog van de eerste verzoekende partij overtuigt niet in het licht van de concrete gegevens van de onderliggende zaak.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat op het eerste gezicht niet blijkt dat het bouwvolume van het aangevraagde veel groter is dan het bouwvolume van een mogelijke eengezinswoning op het betrokken perceel, noch dat het gevraagde bouwvolume veel verschilt van het bouwvolume van de aanpalende percelen.

Bovendien blijkt dat er is voorzien in een zijdelingse open ruimte van 4 meter en, zoals blijkt uit de bestreden beslissing en de bouwplannen, een groenaanleg tussen het betrokken bouwperceel en het perceel van de verzoekende partij. De groenaanleg bestaat uit een haag van 1,80 meter hoog (op 0,60 meter van de perceelsgrens) ter hoogte van de woning van de eerste verzoekende partij en (op 2,20 meter van de perceelsgrens) een beplanting met bomen. Daarnaast blijkt dat thans het perceel van de eerste verzoekende partij, ter hoogte van de woning, afgeschermd is van het betrokken bouwperceel door een hoge haag.

De visuele hinder en rechtstreekse inkijk in de woning en tuin die de eerste verzoekende partij aanhaalt, is in het licht van het voorgaande te relativiseren. Het blijkt niet dat de nadelen die de eerste verzoekende partij vreest ten gevolge van de bestreden beslissing groter zijn dan de nadelen die een buur mag verwachten in een bebouwde omgeving. Het gebruik van de brandtrap door de toekomstige bewoners voor een ander doel dan waarvoor deze dient, is bovendien te hypothetisch om te kunnen aangenomen worden als ernstig nadelig gevolg van de bestreden beslissing.

In de mate dat de eerste verzoekende partij stelt dat het aangevraagde de lichtinval zal verminderen voor haar perceel, maakt ze dit niet aannemelijk. De linkerzijde van de woning van de eerste verzoekende partij is gelegen ten westen van het aangevraagde en bovendien is

hiervoor reeds vastgesteld dat er op het perceel van deze verzoekende partij een eigen hoge groenaanleg is ingeplant aan de perceelsgrens.

3.

Voor zover de verzoekende partijen hinder en nadelen aanvoeren door de bestemming van het aangevraagde voor 17 studentenkamers, overtuigen de verzoekende partijen evenmin. Tegenover de bewering van de verzoekende partijen dat 17 bijkomende kamers voor studenten de ruimtelijke draagkracht van de omgeving zal aantasten, staat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat, door de terugval van het aantal studentenkamers, “(h)et aantal studentenkamers in totaal (niet) zal (...) groeien”. De hypothesen van de verzoekende partijen naar geluidshinder, nachtlawaai en vandalisme door studenten, worden door de verwerende partij ontmoet met een verwijzing naar maatregelen en acties die reeds genomen zijn en voorzien zijn in de bestreden beslissing – met name een woning voor een conciërge – om eventuele hinder/overlast te beperken. De verzoekende partijen laten deze maatregelen volledig buiten beschouwing in hun betoog.

4.

Ten slotte overtuigen de verzoekende partijen evenmin dat de bestreden beslissing zodanige gevolgen zal hebben voor de verkeersveiligheid en parkeren in de omgeving, dat over de onderliggende zaak moet beslist worden bij hoogdringendheid. De bestreden beslissing heeft immers betrekking op 17 studentenkamers, met op het terrein zelf een aanbod van 1 parkeerplaats per 3 studentenkamers.

De bewering dat de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een waardevermindering van de percelen van de verzoekende partijen, kan in het licht van het bovenstaande evenmin aanleiding zijn om de zaak als hoogdringend te beschouwen.

5.

Nog daargelaten de vraag of de verzoekende partijen kunnen gevolgd worden dat de schorsing van de tenuitvoerlegging volgens de gewone schorsingsprocedure te laat zal komen, moet vastgesteld worden dat ze niet overtuigen dat de feitelijke omstandigheden van de zaak een hoogdringende behandeling noodzakken.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld. Er is niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 15 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ