

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0031
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0344/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Myriam VAN DER GOTEN2. de nv INOCO <p>vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Thomas CHRISTIAENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de nv ICB 2 <p>vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13</p> <ol style="list-style-type: none">2. het college van burgemeester en schepenen van de stad HASSELT <p>vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18.</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 18 maart 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Walter Thijsstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummer 150F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 8 mei 2017 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 8 mei 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 augustus 2018.

Advocaat Wouter MOONEN voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Tom VANDERREYDT *loco* advocaat Tom SWERTS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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 artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De aanvraag kadert in de totaalontwikkeling van het projectgebied “Groenstaete”.

Het gebied maakt deel uit van de woonbehoeftestudie van de stad Hasselt van 17 oktober 2003 waarin het gebied wordt aangeduid als ‘te ontwikkelen voor 2007’.

De tweede tussenkomende partij levert op 23 december 2003 een stedenbouwkundig attest af met betrekking tot de ontwikkeling van het projectgebied.

Vervolgens vraagt de eerste tussenkomende partij op 27 september 2004 een verkavelingsvergunning aan voor 28 loten bij de tweede tussenkomende partij. Lot 26 betreft een groot lot waarop de inplanting van diverse meergezinswoningen wordt voorzien. De overige loten zijn kleinere loten en bestemd voor half-open en gesloten bebouwing.

De tweede tussenkomende partij verleent de gevraagde verkavelingsvergunning op 9 mei 2005, evenwel mits uitsluiting van een aantal loten, waaronder lot 26 dat wordt uitgesloten onder meer om reden dat de stedenbouwkundige ontwikkeling van dit lot nog onvoldoende uitgewerkt is en

gezien in het stedenbouwkundig attest een aantal opmerkingen werden geformuleerd die nog niet werden ontmoet.

2.

De ontwikkeling van het betreffende lot 26 wordt vervolgens door de eerste tussenkomende partij in vier fases opgedeeld waarvoor telkens afzonderlijk een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Voor fase 1 (blokken 3 en 4) wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend op 20 december 2007.

Voor fase 2 (blokken 5 en 6) wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend op 22 mei 2008.

De verzoekende partijen stellen tegen elk van deze vergunningen een beroep in tot schorsing en tot nietigverklaring bij de (toen bevoegde) Raad van State.

Nadat de Raad van State de respectievelijke vorderingen tot schorsing had verworpen, wordt het annulatieberoep tegen de vergunningsbeslissing van 20 december 2007 verworpen bij arrest van de Raad van State nr. 210.286 van 6 januari 2011 en wordt het annulatieberoep tegen de vergunningsbeslissing van 22 mei 2008 verworpen bij arrest van de Raad van State nr. 204.774 van 4 juni 2010.

3.

Wat betreft fase 4 (blok 7) verleent de verwerende partij op 7 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning waartegen door de verzoekende partijen een annulatieberoep wordt ingesteld bij de Raad wat leidt tot het vernietigingsarrest van 9 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1406.

Naar aanleiding daarvan wordt de administratieve procedure hernomen en op 23 november 2016 verleent de verwerende partij (opnieuw) een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing stellen de verzoekende partijen een beroep tot vernietiging in bij de Raad. Deze zaak is hangende en gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0342/A.

4.

De voorliggende bestreden beslissing heeft betrekking op fase 3 (blokken 1 en 2).

De eerste tussenkomende partij dient op 12 december 2009 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's”* op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Walter Thijsstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari tot en met 13 februari 2010, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De tweede tussenkomende partij adviseert als volgt gunstig op 18 februari 2010:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's + buitenaanleg;

Overwegende dat het complex een onderdeel vormt van een totaalproject.

Overwegende dat op het terrein de Helbeek gelegen is, een waterloop van 3^{de} categorie die beheerd wordt door de stad Hasselt.

Overwegende dat dit project gelegen is binnen woonuitbreidingsgebied; binnen de Grote Ring; Dat dit woonuitbreidingsgebied in de woonbehoeftestudie van Hasselt (goedgekeurd op 16/10/2003 door de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg) gekend is onder de codering 'Ha centrum Wu 4'; Dit gebied is vermeld als 'te ontwikkelen voor 2007', met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare en een maximale dichtheid van 40 woningen per hectare; dat de totale te ontwikkelen zone een oppervlakte van 4ha34a beslaat;

Overwegende dat lot 26, waarop dit project gelegen is, werd uitgesloten uit de verkaveling afgeleverd aan Jaak Coenen d.d. 09/06/2005. Het perceel is dus niet gelegen binnen een verkaveling of BPA.

Overwegende dat voorafgaandelijk aan de bouwaanvragen voor de diverse bouwblokken op deze site een stedenbouwkundig attest II werd goedgekeurd d.d. 23/12/2003 op naam van Hermibo waarin een totaalvisie werd gegeven over het gehele te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. Hierin werd het project getoetst aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied en aan de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat gekozen werd voor een parkconcept met een hogere bebouwing om meer groen te behouden. Overwegende dat in het totaalconcept geopteerd werd om tussen de appartementsgebouwen en de bestaande woningen een overgang te voorzien met eengezinswoningen (waarvan de verkaveling werd goedgekeurd op 09/06/2005)

Overwegende dat de blokken 1 en 2 gelegen zijn tussen de vergunde bouwblokken 3 en 6 en de bestaande aangrenzende woonhuizen;

Dat de blokken ontsloten worden via de Walter Thijsstraat.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de 2 appartementsblokken deel uitmaken van een totaalproject "Groenstaete" waarbij het principieel stedenbouwkundig concept eerder werd goedgekeurd in het stedenbouwkundig attest II d.d. 23/12/2003 (woonpark en villa-appartementen). Overwegende dat de inplanting en uitwerking van blok 1 en 2 zodanig is dat de doelstellingen voor het ganse woonuitbreidingsgebied, van de woonbehoeftestudie en het SA II gerealiseerd kunnen worden.

Overwegende dat in de omgeving wadi's aangelegd worden om het water te kunnen bufferen dat vervolgens een uitweg neemt via de Helbeek.

Overwegende dat de voorgestelde inplanting ruimtelijk verantwoord is. Teneinde de beoogde dichtheid te realiseren werd voor de bouwblokken 1 en 2 geopteerd voor een

bouwhoogte van 3 bouwlagen, zodat een maximale oppervlakte voor het park vrij blijft en een overgang gevormd wordt tussen de andere blokken van het complex (met 4 à 5 bouwlagen) en de bestaande woningen.

Overwegende dat volwaardige appartementen bekomen worden, variërend in grootte, met volwaardige terrassen;

Dat elk appartement minstens beschikt over één parkeerplaats en één berging in de ondergrondse parkeergarage;

Dat er in de ondergrondse parkeergarage eveneens voldoende bergruimte voor vuilnis en fietsen wordt voorzien.

Overwegende dat het architecturaal concept van de appartementsblokken aanvaardbaar is.

Overwegende dat de aansluiting van deze blokken op de bestaande wegen gebeurt volgens de richtlijnen van de stedelijke mobiliteitsambtenaar zodanig dat de verkeersveiligheid in de bestaande straten gegarandeerd blijft.

Overwegende dat beide bouwblokken voor wat betreft het autoverkeer langs de bestaande Walter Thijsstraat ontsloten worden. De toegang tot de ondergrondse garage takt rechtstreeks aan op deze straat. Hierdoor wordt de toegang van het autoverkeer tot het terrein tot een absoluut minimum beperkt. Overwegende dat er eveneens wandelpaden tot de toegangen van de appartementen worden voorzien; deze worden verbreed met grasdallen zodat ze eveneens kunnen dienen als brandweg en toegang voor verhuishagens. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaande Walter Thijsstraat is er een kleine parking voorzien, ev. voor bezoekers.

Overwegende dat de afstand van de blokken tot de perceelsgrenzen voldoende groot is.

Dat er langs de gracht tegen de perceelsgrens eveneens een groenbuffer wordt voorzien met voldoende hoog groen om de privacy van de aanpalende woningen te garanderen.

Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving werden reeds gelijkaardige appartementsgebouwen, met vergelijkbare hoogtes, vergund. De voorgestelde blokken zijn bijgevolg niet vreemd in de omgeving;

Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota opgemaakt door de ontwerper kan bijgetreden worden;

Dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat volgens het grond- en pandendecreet van 01/09/2009 de sociale last voor dit woonuitbreidingsgebied kan geraamd worden op 17 wooneenheden bescheiden woningen en tussen 9 en 17 wooneenheden sociale woningen.

Overwegende dat de realisatie van deze last integraal voorzien is binnen blok 7 waar er in totaal nog 43 wooneenheden voorzien zijn;

Algemene conclusie

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's + buitenaanleg.

Voorwaarden

- Deze stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.

- De riolering dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- De realisatie en de aansluiting op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dient aangevraagd bij Infrax, middels een daartoe voorzien aanvraagformulier (in bijlage), en uitgevoerd conform de bepalingen van Infrax.

- Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.

- Vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag dienen in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden.

- Het advies van de brandweer dient STRIKT gevolgd te worden.

- Het ontwerp dient te voldoen aan de wetgeving inzake toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek (wet van 17/10/1975) en het uitvoeringsbesluit van 09/05/1977). Het advies van een erkend toegankelijkheidsbureau is aangewezen.

... ”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 12 maart 2010, mits naleving van de volgende voorwaarden:

“ ...

- De sociale last wordt volledig voorzien in de volgende fase, namelijk blok 7.

- De appartementen kunnen pas in gebruik genomen worden wanneer ook de omgevingswerken (toegangsweg, brandweg, beplanting, wadi, parkeerplaatsen, ...) zijn aangelegd.

... ”

De tweede tussenkomende partij verleent op 18 maart 2010 met integrale overname van het preadvies van 21 januari 2010 en de door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gestelde bijkomende voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij onder de volgende bijkomende voorwaarden:

“ ...

- Bij elke stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw en/of renovatie dient de brandbeveiliging te voldoen aan het decreet dd. 08/05/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Dit decreet voorziet de verplichte plaatsing van een rookmelder in de woning.
- Bij iedere nieuwbouw moet de vergunningverkrijger voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 19 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 mei 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 1 juni 2010 en na bijkomend advies te hebben ingewonnen van de provinciale dienst Waterlopen en van de Afdeling Operationeel Waterbeheer van de VMM verklaart de verwerende partij het beroep op 29 juli 2010 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partijen vorderen op 3 september 2010 de vernietiging van de voormelde beslissing.

De Raad vernietigt met een arrest van 9 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1396 in de zaak 1011/0067/SA/1/0053 de beslissing van de verwerende partij van 29 juli 2010.

5.

Naar aanleiding hiervan wordt de administratieve procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 oktober 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

D.d. 9 augustus 2016 werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen een arrest geveld houdende de vernietiging van voormelde beslissing d.d. 29 juli 2010 van de deputatie. De Raad voor Vergunningsbetwistingen beveelt de deputatie om een nieuwe beslissing te nemen over het beroep van advocaat Kris Wauters, namens Van der Goten - NV Inoco, binnen een termijn van vier maanden na de betekening van dit arrest.

Hier volgt de beoordeling van de aanvraag zoals destijds weergegeven in het verslag d.d. 31 mei 2010 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

[...]

Volgend op de hoorzitting die plaatsvond op datum van 1 juni 2010 werden door de provinciale dienst Waterlopen d.d. 15 juni 2010 en door de afdeling Operationeel Waterbeheer d.d. 19 juli 2010 voorwaardelijk gunstige adviezen verleend.

Daarnaast werd door de PSA op datum van 9 september 2010 een nota voor deputatie opgemaakt waarin het volgende werd gesteld:

“...Naar aanleiding van de principiële beslissing van de deputatie, genomen in zitting van 3 juni 2010, gaat hierbij voor ondertekening het ontwerp van een besluit tot inwilliging van het beroep van Kris Wauters namens Van der Goten - tegen de voorwaardelijke inwilliging van de stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen vernietigd.

Evenwel wordt aan de heer Robert Vanderlooy een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend.

Het project is ruimtelijk aanvaardbaar en de realisatie van de sociale last is integraal te voorzien in blok 7 (fase 4). Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden, evenwel wordt het dossier vervolledigd met het advies van de provinciale dienst Waterlopen en met het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij.

Er kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend onder voorwaarden dat:

- het advies van de brandweer van 30 december 2009 strikt wordt nageleefd;*
- het vermeld advies van de dienst waterlopen strikt wordt nageleefd*
- het vermeld advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer strikt wordt nageleefd;...”*

Inmiddels zijn de stedenbouwkundige vergunningen van 20 december 2007 (fase 1, blokken 3 en 4) en van 22 mei 2008 (fase 2, blokken 5 en 6) definitief omdat de Raad van State de beroepen tot vernietiging van beide vergunningen verworpen heeft, respectievelijk met de arresten van 6 januari 2011 (nr. 201.286) en 4 juni 2010 (nr. 204.774).

De stedenbouwkundige vergunning, die op datum van 7 juni 2012 door de deputatie werd verleend voor de oprichting van blok 7 in fase 4 van de ontwikkeling van dit binnengebied, werd op datum van 9 augustus 2016 eveneens vernietigd door de RvVb en ligt nu ook opnieuw voor ter beslissing aan de deputatie.

In het vernietigingsarrest d.d. 9 augustus 2016 m.b.t. voorliggende aanvraag wordt door de RvVb beoordeeld dat in casu het gewestplan het enige reglementair kader is voor de aanvraag en dat het perceel, dat in woonuitbreidingsgebied is gelegen, uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw, zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist over de ordening van het gebied (art. 5.1.1. Inrichtingsbesluit).

Uitgaande van jurisprudentie en rechtsliteratuur m.b.t. groepswoningbouw lijkt voorliggende aanvraag, namelijk de oprichting van blokken 1 en 2 in fase 3 van de ontwikkeling van dit binnengebied, niet gekwalificeerd te kunnen worden als groepswoningbouw.

De stedenbouwkundige vergunning kan dan ook niet worden verleend.

Tenslotte moet vermeld worden dat op datum van 16 februari 2012 door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend op

dezelfde locatie voor de oprichting van 2 appartementsblokken, elk met 16 appartementen en een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage voor 36 auto's. Tegen deze vergunning werd geen hoger beroep ingesteld.

D.d. 13 oktober 2016 werd de locatie bezocht waarbij werd vastgesteld dat deze vergunning voor 2x16 appartementen werd uitgevoerd.

[...]

VOORSTEL

Overeenkomstig het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar is de dienst van mening dat de vergunning niet kan worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 25 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 november 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied; dat de woonuitbreidingsgebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor;

Overwegende dat kwestieus bouwperceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een goedgekeurd bijzonder plan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling;

Overwegende dat het voorliggende project niet ligt in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;

dat door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt overeenkomstig de normen in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening; dat, volgende op de eerste hoorzitting, die plaatsvond op datum van 1 juni 2010, door de provinciale dienst Waterlopen d.d. 15 juni 2010 en door de afdeling Operationeel Waterbeheer d.d. 19 juli 2010 voorwaardelijk gunstige adviezen werden verleend;

Overwegende dat het brandweeradvies van 30 december 2009 de voorwaarden vermeldt betreffende de brand-beveiliging en –voorkoming van de inrichting;

Overwegende dat het advies van Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed van 6 januari 2010 gunstig is;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 2 bezwaarschriften ingediend werden; dat de bezwaren hoofdzakelijk handelen over de grootschaligheid van het project, privacy- en zichthinder vanwege de inplanting en niveau's van de appartementsgebouwen en de waterhuishouding;

dat de bezwaren door het college ontvankelijk en ongegrond verklaard zijn;

dat het standpunt van het college volledig is bij te treden;

dat de aanvraag duidelijk weergeeft wat de toekomstige situatie zal zijn;

dat de bovengrondse parkeerplaatsen duidelijk op het inplantingsplan zijn weergegeven – ter hoogte van de aansluiting met de Walter Thijsstraat, dat de “brandweg” enkel gebruik mag worden voor hulpdiensten en verhuishagens, dat de plaats aangewezen voor het bezoekersparkeren dus ondubbelzinnig is en duidelijk op de plannen weergegeven is; dat de nieuwe hoogtematen duidelijk vermeld staan op het plan 02/6 – inplantingsplan fase 3 – blokken 1 en 2. de terreinsnede – plan 03/6 geeft ook een duidelijk beeld van het nieuwe terreinprofiel, over een grotere afstand van de gebouwen. dat op het beplantingsplan fase 3 – blokken 1 en 2 zeer duidelijk een groene buffer naar de aangrenzende percelen toe weergegeven is met bepaling van de boomsoort; tevens werd het advies van de gemeentelijke groendienst ingewonnen, deze dienst verleende op 07/01/2010 een gunstig advies. dat de samengestelde terreinsnede een duidelijk overzicht geeft van de relatie van de woning van de bezwaarschrijver tot de nieuw op te richten blokken; dat op dit plan duidelijk te zien is dat de peilen van het gelijkvloers slechts 14 cm verschillen; dat indien men de hoogte van het hoofdgebouw op het perceel van de bezwaarschrijver, vergelijkt met deze van de nieuwe blokken deze gelijkaardig is; dat dit hoofdgebouw eveneens een gelijkaardige afstand tot de perceelsgrens heeft; dat de toegang tot de blokken aan de zijde van de gemeenschappelijke perceelsgrens voorzien is; dat deze toegangen zich op het gelijkvloerse niveau bevinden; dat deze geen verhoogde inkijk naar de burens toe veroorzaken; dat de terrassen van de appartementen aan de achterzijde voorzien zijn en alzo geen storende inkijk naar de aanpalende percelen veroorzaken; dat de afstand tot de gemeenschappelijke perceelsgrens minimum 20m bedraagt en er wordt een groenbuffer voorzien; dat deze afstanden en maatregelen de privacy- hinder naar de burens toe tot een aanvaardbaar minimum zullen beperken; dat inzake de waterhuishouding er bijkomende adviezen van de provinciale dienst Waterlopen en Dienst Lokaal Waterbeheer, Afdeling Operationeel Waterbeheer tijdens de beroepsprocedure zijn gevraagd; dat deze adviezen voorwaardelijk gunstig zijn;

Overwegende dat kwestieus woonuitbreidingsgebied (Ha centrum Wu4) een totaal te ontwikkelen oppervlakte van 4ha34a heeft; dat voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 3 en 4) met 32 wooneenheden (fase 1), een stedenbouwkundige vergunning verleend werd op 20 december 2007; dat het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 5 en 6) met 32 wooneenheden (fase 2), vergund werd op 22 mei 2008; dat tegen beide vergunningen een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingediend werd bij de Raad van State; dat deze stedenbouwkundige vergunningen van 20 december 2007 (fase 1, blokken 3 en 4) en van 22 mei 2008 (fase 2, blokken 5 en 6) inmiddels definitief zijn omdat de Raad van State de beroepen tot vernietiging van beide vergunningen verworpen heeft, respectievelijk met de arresten van 6 januari 2011 (nr. 201.286) en 4 juni 2010 (nr. 204.774);

Overwegende dat voorliggende aanvraag betrekking heeft op het oprichten van blokken 1 en 2 (fase 3);

Overwegende dat de aanvraag ingediend is na 1 september 2009;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.1.8 van het decreet van het grond- en pandenbeleid de bepalingen van het decreet van toepassing zijn voor o.a.: ‘...2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien wooneenheden ontwikkeld worden;

...4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.';

Overwegende dat voor het binnengebied met een oppervlakte van meer dan 1 ha de vergunningverlenende overheid de voorliggende aanvraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan; dat de bouwpercelen uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw;

Overwegende dat voorliggende aanvraag aansluit bij een door dezelfde bouwheer te ontwikkelen gronden o.a. een deel van het perceel met kadastrale nummer 136H;

Overwegende dat in de overwegingen van het vergunningsbesluit van het college is opgenomen:

'...Overwegende dat volgens het grond- en pandendecreet van 01/09/2009 de sociale last voor dit woonuitbreidingsgebied kan geraamd worden op 17 wooneenheden bescheiden woningen en tussen 9 en 17 wooneenheden sociale woningen.

Overwegende dat de realisatie van deze last integraal voorzien is binnen blok 7 waar er in totaal nog 43 wooneenheden voorzien zijn...';

dat overeenkomstig artikel 4.1.8 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening het verleggen van de uitvoering van de sociale last mogelijk is; dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is; dat de realisatie van de sociale last integraal is te voorzien in blok 7 (fase 4);

Overwegende dat in het vernietigingsarrest d.d. 9 augustus 2016 m.b.t. voorliggende aanvraag door de RvVb beoordeeld wordt dat in casu het gewestplan het enige reglementair kader is voor de aanvraag en dat het perceel, dat in woonuitbreidingsgebied gelegen is, uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw, zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist over de ordening van het gebied (art. 5.1.1. Inrichtingsbesluit);

Overwegende dat het totaalproject zoals het in de voorbije jaren is gerealiseerd tegemoetkomt aan de definitie van groepswoningbouw zoals door de Raad van State geformuleerd, zodat het project in toepassing van art. 5.1.1. Inrichtingsbesluit kan worden vergund vooraleer er over de ordening van het gebied was beslist; dat het in casu gaat om het optrekken van meerdere gebouwen die bestemd zijn voor woningbouw en die één samenhangend geheel vormen; dat de ordening van het gebied aldus geheel gebeurt middels de aflevering van vergunningen voor het groepswoningbouwproject dat het gehele gebied beslaat, waarmee het risico dat een individueel project de latere ordening van het gebied in zijn geheel zou hypothekeren zich niet voordoet;

dat het feit dat de blokken 1 tot en met 7, die overduidelijk één samenhangend stedenbouwkundig geheel vormen, niet gelijktijdig maar gefaseerd werden vergund en opgetrokken geen afbreuk kan doen aan het feit dat het project als een groepswoningbouwproject moet worden beschouwd;

Overwegende dat aanvrager het project als één project heeft voorgesteld; dat dit duidelijk blijkt uit het feit dat de zeven blokken in het aangelegd park één architecturaal geheel vormen; dat inmiddels 7 appartementsgebouwen op deze site werden voltooid en dat aldus het als één concept uitgewerkt project volledig is gerealiseerd; dat het voorliggende project

kan worden gekwalificeerd worden als groepswoningbouw gezien het woningen betreft die allen in één aaneengesloten periode werden opgericht, en die allen deel uitmaken van één samenhangend geheel en die gelegen zijn in een park dat een ondeelbare eenheid vormt;

Overwegende dat op datum van 16 februari 2012 door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend werd op dezelfde locatie voor de oprichting van twee appartementsblokken, elk met 16 appartementen en een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage voor 36 auto's; dat deze vergunning een beperkte wijziging betreft van voorliggende initiële vergunningsaanvraag; dat d.d. 13 oktober 2016 de locatie bezocht werd, waarbij vastgesteld werd dat deze vergunning voor 2x16 appartementen uitgevoerd werd; dat op datum van 14 november 2016 alsnog een beroep werd ingesteld door advocaat Thomas Christiaens, namens Van der Goten - NV Inoco, tegen deze vergunning d.d. 16 februari 2012; dat dit beroepschrift d.d. 14 november 2016 nog in behandeling is op het moment van onderhavig besluit;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- het advies van de brandweer inzake de brandveiligheid, de brandweerstand en de evacuatievoorzieningen van de constructie van 30 december 2009 strikt wordt nageleefd;*
- het hoger vermeld advies van de provinciale dienst waterlopen van 15 juni 2010 strikt wordt nageleefd;*
- het hoger vermeld advies van Dienst Lokaal Waterbeheer, Afdeling Operationeel Waterbeheer van 19 juli 2010 strikt wordt nageleefd;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de eerste tussenkomende partij

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden ten aanzien van de eerste tussenkomende partij geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tweede tussenkomende partij steunt haar belang op haar hoedanigheid als “bij de aanvraag betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan” en wijst er in dat verband op dat zij de onderliggende aanvraag op 19 januari 2012 in eerste administratieve aanleg heeft vergund.

Zij wenst dan ook de bestreden beslissing behouden te zien aangezien het project “Groentstaete” een “aanzienlijke aanwinst” vormt.

In die zin meent de tweede tussenkomende partij dat een eventuele vernietiging het ruimtelijke beleid van de stad Hasselt zou doorkruisen en als zodanig voor haar een “evident nadeel” zou meebrengen aangezien zij als eerste geplaatst is om het vergunningenbeleid vorm te geven.

2.

De verzoekende partijen werpen de onontvankelijkheid op wat betreft het belang in hoofde van de tweede tussenkomende partij.

Meer bepaald menen de verzoekende partijen dat de tweede tussenkomende partij verwarring schept over de draagwijdte van haar tussenkomst in de zin dat zij enerzijds stelt dat zij tussenkomt als vergunningverlenend bestuursorgaan maar anderzijds haar belang koppelt aan de beleidsdoelstellingen van de stad Hasselt, dewelke niet noodzakelijk samenvallen met die van de tweede tussenkomende partij.

Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad stellen de verzoekende partijen dat beide uitgangspunten niet kunnen gecombineerd worden en voeren zij aan dat het verzoek tot tussenkomst van de tweede verzoekende partij onontvankelijk is, althans in de mate dat zij in eigen naam optreedt ter behartiging van de belangen van de (niet in het geding zijnde) stad Hasselt.

3.

De tweede tussenkomende partij reageert dat zij bij beschikking van 8 mei 2017 werd toegelaten in de debatten en dat er derhalve geen discussie kan bestaan over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

Ten tweede meent de tweede tussenkomende partij dat het betoog van de verzoekende partijen erop is gericht de Raad ertoe te bewegen uitspraak te doen over welke visie met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening door de tweede tussenkomende partij gehanteerd moet worden.

Er bestaat dan ook geen twijfel over dat zij is tussengekomen als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan, aldus de tweede tussenkomende partij. Het staat haar daarbij vrij om te verduidelijken op welke wijze een eventuele vernietiging voor haar griefhoudend zou kunnen zijn.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.21 VCRO bepaalt dat elk van de personen, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, in de zaak kan tussenkomen.

Artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO bepaalt dat de beroepen bij de Raad kunnen worden ingesteld door de “bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen”.

Het wordt niet betwist dat de tweede tussenkomende partij de aanvraag in eerste administratieve aanleg op 18 maart 2010 heeft vergund.

De verzoekende partijen lijken bovendien enkel de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de tweede tussenkomende partij te betwisten in de mate dat deze *“in eigen naam optreedt, vanuit het oogmerk om de belangen van de stad Hasselt (niet in deze procedure vertegenwoordigd) te behartigen”*.

Uit het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij blijkt dat laatstgenoemde zich met name beroept op haar hoedanigheid als bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en waarbij de verwijzing naar het ruimtelijk beleid van de stad Hasselt niet anders kan worden begrepen dan als een loutere toelichting die evenwel duidelijk binnen voormeld belang kadert.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

Voor het overige blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden voor het overige geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij stelt dat de vordering onontvankelijk is bij gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partijen.

Meer bepaald wijst zij op het feit dat op 16 februari 2012 door de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd met nagenoeg hetzelfde voorwerp als de bestreden beslissing en met betrekking tot hetzelfde terrein en waarbij zij opmerkt dat deze vergunning intussen ook werd uitgevoerd. Het administratief beroep van de verzoekende partijen van 14 november 2016 tegen deze vergunningsbeslissing werd verworpen bij besluit van de verwerende partij van 23 februari 2017.

Door de uitvoering van de wijzigende vergunning van 16 februari 2012 is de thans bestreden beslissing niet langer uitvoerbaar en zonder voorwerp. Dit wordt door de verzoekende partijen ook niet ontkend en zelfs uitdrukkelijk erkend, aldus de tweede tussenkomende partij.

De eerste tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen derhalve geen belang hebben bij het aanvechten van de bestreden beslissing aangezien de nietigverklaring ervan hen geen enkel voordeel kan opleveren.

2.

De verzoekende partijen repliceren dat de wijzigingsvergunning verleend door de tweede tussenkomende partij op 16 februari 2012 en bevestigd door de verwerende partij op 23 februari 2017, voortbouwt op de thans bestreden beslissing, zijnde de basisvergunning. Het verschil tussen beide vergunningen is dat het aantal appartementen wordt verminderd van 2 blokken met elk 18 appartementen naar 2 blokken met elk 16 appartementen.

Dat er echter wordt voortgebouwd op de thans bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partijen uit het feit dat voor de beoordeling van het openbaar onderzoek en de MER-screeningsnota wordt verwezen naar de basisvergunning. Het gevolg is dat de wijzigingsvergunning op zichzelf niet kan beschouwd worden als het gerealiseerde bouwprogramma. De verwerende partij heeft dit zelf bevestigd door naar aanleiding van het tussengekomen arrest van 9 augustus 2016 een nieuwe basisvergunning te verlenen.

De verzoekende partijen signaleren in dat verband dat zij ook de wijzigingsvergunning hebben aangevochten en dat deze zaak gekend is onder het rolnummer 1617/RvVb/0580/A.

De verzoekende partijen stellen dat de huidige bestreden beslissing niet zonder voorwerp is en dat de basisvergunning (bestreden beslissing) de initieel ingediende aanvraag dekt terwijl de wijzigingsvergunning de elementen betreft die in afwijking van de basisvergunning zijn uitgevoerd.

Ten overvloede wijzen de verzoekende partijen nog op het expertiseverslag van ingenieur Reniers van 20 mei 2015 waaruit blijkt dat de impact op de waterhuishouding ernstig is onderschat, dat er bomen afsterven in de tuin van de verzoekende partijen als gevolg van de impact op het grondwater en dat deze veranderingen in de grondwaterstand het gevolg zijn werken die de eerste tussenkomende partij heeft uitgevoerd aan de Helbeek op basis van onder meer de thans bestreden beslissing.

3.

De eerste tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de door de verzoekende partijen aangehaalde “wijzigingsvergunning” wel degelijk een volwaardige vergunning is die overeenkomt met de vandaag bestaande toestand en dat het beroep derhalve onontvankelijk is.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De exceptie van de eerste tussenkomende partij gaat in essentie terug op de vaststelling dat de bestreden beslissing niet werd uitgevoerd, gelet op de uitvoering van een latere vergunning met een licht gewijzigd programma op dezelfde bouwplaats en dat de verzoekende partijen derhalve niet beschikken over het rechtens vereiste belang bij de voorliggende vordering.

Daar staat enerzijds tegenover dat de eerste tussenkomende partij evenwel niet uitdrukkelijk verzaakt of heeft verzaakt aan de thans bestreden beslissing.

Uit de gegevens van de zaak blijkt anderzijds dat het voorwerp van de “wijzigingsvergunning” slechts beperkt is tot de “*beperkte wijziging van een vergund dossier*” met name de vermindering van het aantal woongelegenheden van 36 naar 32 en een nieuwe indeling van de terrassen op de betrokken verdieping. De concrete oprichting zelf van de blokken 1 en 2 (fase 3) met uitzondering van de betrokken wijziging aan het aantal appartemeten, vormt evenwel de uitvoering van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

Voor het overige blijkt dat het verzoek tot vernietiging tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden verder geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.14/1 VCRO en artikel 4.3.3 van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (hierna: Project-MER-besluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurdershandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen schetsen het kader rond de MER-plicht waarbij zij vooreerst wijzen op de omzetting van de richtlijn 85/337/EEG via het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, waarna zij het tussengekomen arrest aanhalen van het Europees Hof van Justitie van 24 maart 2011 waarin de foutieve omzetting van de voormelde richtlijn wordt vastgesteld. Vervolgens bespreken de verzoekende partijen dat in afwachting van een nieuwe regeling de omzendbrief van 22 juli 2011 werd uitgevaardigd waarin aan de vergunningverlenende overheid zelf de verplichting wordt opgelegd om desgevallend ambtshalve een MER-screening uit te voeren. Verder wijzen de verzoekende partijen erop dat intussen de regelgeving is aangepast via het decreet van 23 maart 2012 en een wijziging van het Project-MER-besluit en waarbij een overgangsregeling is voorzien die erin voorziet dat de procedure die gevolgd moet worden die procedure is die van kracht was op het moment van de indiening van de vergunningsaanvraag.

De verzoekende partijen besluiten hieruit dat de *in casu* te volgen procedure dus deze is die volgt uit de samenlezing van het besluit van 10 december 2004 en de omzendbrief 2011/01 aangezien de vergunningsaanvraag in eerste aanleg dateert van 16 november 2011 en de inwerkingtreding van de voormelde regeling dateert van 29 april 2013.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verzoekende partijen niet dat de vergunningverlenende overheid is nagegaan of de aanvraag al dan niet MER-plichtig is terwijl zij hiertoe wel degelijk was verplicht aangezien de aanvraag gekwalificeerd moet worden als een stadsontwikkelingsproject in de zin van het Project-MER-besluit gelet op de aard en de omvang ervan, namelijk “twee gebouwen met elk 18 appartementen” dat bovendien verantwoord wordt in een groter project dat als één groepswoningbouwproject wordt voorgesteld.

De bestreden beslissing bevat op dat punt ook een motiveringsgebrek in de zin dat niet wordt gemotiveerd waarom er geen MER-plicht geldt voor het voorliggende project wat des te meer klemmt aangezien de bescherming van het leefmilieu en de project-MER-plicht de openbare orde raakt.

2.

De verwerende partij repliceert dat de datum van indiening van de eerste aanvraag determinerend is voor de toepasselijkheid van de regeling ingevoerd met decreet van 23 maart 2012 en dat de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing werd ontvangen door het gemeentebestuur op 12 december 2009 dus vóór inwerkingtreding van deze regeling. De verwerende partij besluit dat het middel om die reden niet tot vernietiging kan leiden.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt dat uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat een stadontwikkelingsproject geacht moet worden het algemeen belang te dienen. Dit is niet geval bij de voorliggende aanvraag die de bouw van één enkel appartementsblok als voorwerp heeft, gericht op de belangen van de individuele kopers en hun comfort. Het gaat louter om een kleinschalig project met verwaarloosbare effecten op de waterhuishouding, het milieu en met een beperkte mobiliteitsimpact zodat er geen MER-screening of project-MER diende te worden opgemaakt.

4.

De tweede tussenkomende partij merkt vooreerst op dat de verzoekende partijen terecht aangeven dat ten tijde van het indienen van de bouwaanvraag geen verplichting bestond om een MER-screeningsnota bij te voegen, dat voor de interpretatie van het begrip 'stadsontwikkelingsproject' houvast kan worden gevonden in de Europese Guidance "Interpretation of definitions of certain projects categories of annex I and II of the EIA Directive" en dat hoe dan ook omzendbrieven geen rechtskracht hebben zodat de schending ervan niet tot vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Er bestaat dan ook geen discussie over dat de aanvrager geen MER-screening bij de aanvraag diende te voegen. Evenmin was de verwerende partij ertoe gehouden een MER-screening door te voeren aangezien zij er niet toe gehouden is de omzendbrief te volgen en de schending ervan niet worden aangevoerd in het kader van de vernietiging van de bestreden beslissing.

Zelfs indien zou worden geoordeeld dat de verwerende partij zich wel aan de omzendbrief diende te houden, ligt er geen strijdigheid voor. De aanvraag heeft immers geen betrekking op een stadontwikkelingsproject.

De verwerende partij heeft niettemin het project wel degelijk gescreend en dus wel degelijk een MER-screening heeft doorgevoerd. Zulks blijkt uit het feit dat alle relevante adviezen werden ingewonnen alsook uit de beoordeling van de waterhuishouding en de mobiliteitsaspecten.

5.

De verzoekende partijen wijzen er nog op dat, zoals reeds aangehaald in het verzoekschrift waar zij voor het overige naar verwijzen, de verwerende partij zelf een MER-screening moest doorvoeren en dat er *in casu* wel degelijk sprake is van een stadontwikkelingsproject zoals ook blijkt uit rechtspraak van de Raad.

6.

De eerste verzoekende partij verwijst naar haar argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting en voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

7.

De tweede tussenkomende partij herneemt dat de verwerende partij wel degelijk een MER-screening heeft uitgevoerd en dat zij er niet toe gehouden was een bijkomend modelformulier in te vullen. Voor het overige voegt de tweede tussenkomende partij niets wezenlijks toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat het project dient beschouwd te worden als een "stadsontwikkelingsproject" en dat de verwerende partij had moeten nagaan of er al dan niet een MER-rapport noodzakelijk was, terwijl er in de bestreden beslissing daaromtrent niets wordt overwogen.

2.

Artikel 2, lid 1 van de toenmalige richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 (later gecodificeerd in de richtlijn 2011/92/EU) betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten bepaalt:

“De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieu-effect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en een beoordeling van hun effecten moet plaatsvinden alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4.”

Artikel 4 van dezelfde richtlijn luidt als volgt:

“1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten:

a) door middel van een onderzoek per geval, of

b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria, of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

De lidstaten kunnen besluiten om beide sub a en b genoemde procedures toe te passen.

3. Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moet met de relevante selectiecriteria van bijlage III rekening worden gehouden.”

De bijlage II vermeldt onder meer:

“10 Infrastructuurprojecten.

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.”

De richtlijn 85/337/EEG werd omgezet bij besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage. Bijlage II van dit besluit vermeldde oorspronkelijk onder meer:

*“...
10. Infrastructuurwerken
...*

10. Infrastructuurwerken

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of

- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of

- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”

3.

Het Hof van Justitie heeft in een arrest van 24 maart 2011 (in de zaak C-435/09) geoordeeld dat de Vlaamse regelgeving, die op dat ogenblik gold, niet in overeenstemming is met de richtlijn 85/337/EEG. Het Hof overwoog in dit arrest onder meer wat volgt:

“De lidstaten dienen richtlijn 85/337 uit te voeren op een wijze die volledig in overeenstemming is met de eisen die zij stelt, gelet op haar hoofddoel, dat, zoals blijkt uit artikel 2, lid 1, ervan, erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, met name gezien de aard, omvang of ligging ervan, vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten (arresten van 19 september 2000, Linster, C-287/98, Jurispr. blz. I-6917, punt 52, en 23 november 2006, Commissie/Italië, C-486/04, Jurispr. blz. I-11025, punt 36).

Zelfs een project van beperkte omvang kan namelijk een aanzienlijk milieueffect hebben, en uit vaste rechtspraak blijkt dat de wettelijke bepalingen van de lidstaat die voorzien in een milieueffectbeoordeling voor bepaalde soorten projecten, ook de in artikel 3 van richtlijn 85/337 geformuleerde eisen moeten naleven en rekening moeten houden met het effect van het project op mens, dier en plant, bodem, water, lucht of het culturele erfgoed (zie arresten van 13 juni 2002, Commissie/Spanje, C-474/99, Jurispr. blz. I-5293, punt 32, en 15 oktober 2009, Commissie/Nederland, C-255/08, punt 30).

Overigens schrijft artikel 4, lid 2, eerste alinea, van richtlijn 85/337 voor dat de lidstaten voor de in bijlage II bij deze richtlijn genoemde projecten door middel van een onderzoek per geval of aan de hand van door de betrokken lidstaat vastgestelde drempelwaarden of criteria bepalen of deze projecten al dan niet moeten worden onderworpen aan een milieueffectbeoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10 van deze richtlijn. Volgens de tweede alinea van die bepaling kunnen de lidstaten ook beslissen om beide in de eerste alinea genoemde procedures toe te passen.

Uit vaste rechtspraak volgt ook dat wanneer de lidstaten hebben beslist om drempelwaarden en/of criteria vast te stellen, de hun aldus toegekende beoordelingsmarge haar beperkingen vindt in de in artikel 2, lid 1, van richtlijn 85/337 neergelegde verplichting om, vóórdat een vergunning wordt verleend, de projecten die met name wegens de aard, omvang of ligging ervan, een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, aan een milieueffectbeoordeling te onderwerpen (arrest van 20 november 2008, Commissie/Ierland, C-66/06, punt 61 en aldaar aangehaalde rechtspraak, en arrest Commissie/Nederland, reeds aangehaald, punt 32).

Tevens dient te worden benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, lid 3, van richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van die drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 62, en Commissie/Nederland, punt 33).

Wat deze laatste criteria betreft onderscheidt die bijlage in de eerste plaats de kenmerken van de projecten, waarbij in het bijzonder de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder alsook het risico van ongevallen in overweging moeten worden genomen, in de tweede plaats de ligging van de projecten, zodat de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn in overweging wordt genomen, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met het bestaande grondgebruik en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, en in de derde plaats de kenmerken van het potentiële effect, met name ten aanzien van de geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking.

Hieruit volgt dat een lidstaat die op basis van artikel 4, lid 2, van richtlijn 85/337 drempelwaarden en/of criteria vaststelt en daarbij alleen rekening houdt met de omvang

van de projecten zonder de in het voorgaande punt vermelde criteria in aanmerking te nemen, de grenzen overschrijdt van de beoordelingsmarge waarover hij krachtens de artikelen 2, lid 1, en 4, lid 2, van deze richtlijn beschikt (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 64, en Commissie/Nederland, punt 35).

(...)

Bijgevolg voldoet het Koninkrijk België, voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3, van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III daarbij. Die lidstaat heeft derhalve de grenzen overschreden van de beoordelingsmarge waarover hij bij de vaststelling van die drempelwaarden en criteria beschikt.”

Het arrest herinnert enerzijds aan het hoofddoel van de richtlijn 85/337 dat erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben door de aard, omvang of ligging ervan, vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten. Anderzijds wordt benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, lid 3 van richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria.

De vermelde relevante selectiecriteria zijn in de Vlaamse regelgeving thans opgenomen in bijlage II DABM.

4.

In de omzendbrief van 22 juli 2011 “*LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)*”, werden “richtsnoeren voor de maatregelen die de advies- en vergunningverlenende instanties kunnen nemen in het kader van hun verplichting om de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen, in afwachting van de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving die noodzakelijk zijn om het arrest van het Hof van Justitie uit te voeren”, bepaald.

In de omzendbrief wordt onder meer gesteld dat, om te bepalen of het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort, achtereenvolgens nagegaan moet worden of het project opgenomen is in (1) bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, (2) in bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit (3) in de lijst die is opgenomen in de bijlage bij de omzendbrief. De lijst bedoeld onder (3) is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG.

Volgens de bepalingen ervan houdt de omzendbrief op uitwerking te hebben zodra de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving in werking treden.

5.

De artikelen 5 en 6 van het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, luiden als volgt:

“Artikel 5.

Artikel 4.3.2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2002, wordt vervangen door wat volgt :

Art. 4.3.2. § 1. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER moet worden opgesteld.

De verplichting tot het opstellen van een project-MER, vermeld in het eerste lid, geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd

§ 2. 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 paragraaf 1 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting moet worden opgesteld.

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

§ 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.

§ 3. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 1 en 2, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de administratie.

§ 3bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 2 en 2bis, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

§ 4. De Vlaamse Regering kan de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, nader definiëren. Op grond van die criteria moet het mogelijk zijn uit te maken of aan een bepaald project, dan wel aan een verandering daarvan, al dan niet aanzienlijke milieueffecten verbonden kunnen zijn.

Bij de aanwijzing van categorieën van projecten overeenkomstig paragrafen 1, 2, 2bis, 3 of 3bis kan de Vlaamse Regering eveneens de administraties, overheidsinstellingen en openbare besturen aanwijzen die, overeenkomstig artikel 4.3.4, § 4, een afschrift van de kennisgeving moeten ontvangen.

Elke vaststelling of vervanging van de criteria, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld aan de Europese Commissie."

Artikel 6.

In artikel 4.3.3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2002 en gewijzigd bij het decreet van 12 december 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede " Onverminderd § 5 kan de Vlaamse Regering " vervangen door de zinsnede " De Vlaamse Regering kan ";

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt :

§ 2. In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan

niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt ter beschikking van het publiek gesteld op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen. ";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden " bedoeld in artikel 4.3.2 " vervangen door de woorden " , vermeld in artikel 4.3.2, § 2 en § 3, ";

4° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede " Onverminderd § 5 en " opgeheven en wordt het woord " milieueffectrapportage " vervangen door de woorden " de verplichting tot het opstellen van een project-MER ";

5° in paragraaf 4 worden de woorden " bedoeld in §§ 1, 2 of 3 " vervangen door de woorden " vermeld in paragraaf 1 of 3 " en wordt punt 2° opgeheven;

6° paragraaf 5 wordt opgeheven;

7° in paragraaf 7 worden de woorden " bedoeld in §§ 2 of 3 " vervangen door de woorden " vermeld in paragraaf 3 ";

8° in paragraaf 9 worden in punt 1° de woorden " bedoeld in §§ 1 en 3 " vervangen door de woorden " , vermeld in paragraaf 1 " en wordt punt 2° opgeheven;

9° in paragraaf 10 wordt de zinsnede " de vrijstelling, de ontheffing en de toepassing van de rapportageverplichting. " vervangen door de zinsnede " de vrijstelling en de ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER. " ."

Bij besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, gewijzigd. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2013 en treedt in werking op datum van publicatie in het Belgisch staatsblad.

Artikel 22 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, bepaalt dat de hiervoor vermelde artikelen 2, 2°, 5 tot en met 8, 10 en 12 van het decreet van 23 maart 2012 in werking treden op datum van de publicatie van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

Met het vermelde besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening werd eveneens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gewijzigd, meer bepaald door de bepalingen inzake de vereiste stukken in de dossiersamenstelling van de vergunningsaanvragen aan te vullen met "een project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen". Ook deze bepalingen zijn in werking getreden op 29 april 2013.

Artikel 59 van het decreet van 1 maart 2013 houdende diverse bepalingen inzake landbouw, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening bepaalt echter het volgende:

"Aan het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt een hoofdstuk 5, dat bestaat uit artikelen 13 en 14, toegevoegd, dat luidt als volgt:

" HOOFDSTUK 5. – Slotbepalingen

Art. 13. § 1. Milieuvergunningsaanvragen waarvoor een vergunningsaanvraag werd verzonden aan de bevoegde overheid voor de datum van de inwerkingtreding van de artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12 van dit decreet, worden uitgevoerd overeenkomstig de procedure die van toepassing was op dat ogenblik.

§ 2. Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen waarvoor een vergunningsaanvraag werd verzonden aan de bevoegde overheid voor de datum van inwerkingtreding van de artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12 van dit decreet, worden uitgevoerd overeenkomstig de procedure die van toepassing was op dat ogenblik.

Art. 14. De artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12, van dit decreet treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum. ". "

6.

Uit het voorgaande volgt dat het de datum is van verzending van een stedenbouwkundige aanvraag aan de bevoegde overheid die bepalend is voor "de procedure die van toepassing is". Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen van vóór 29 april 2013, zoals de betrokken aanvraag, vallen onder de regeling zoals toegelicht in de omzendbrief van 22 juli 2011 "LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)".

Zoals hiervoor reeds vastgesteld, is in deze omzendbrief een lijst opgenomen die overeenstemt met de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG. En zoals tevens reeds vastgesteld, vermeldt deze lijst onder punt 10, b) "stadsontwikkelingsprojecten".

7.

Met betrekking tot de vraag of het aangevraagde kwalificeert als stadsontwikkelingsproject, betrekken de partijen de Europese Guidance "Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive" (European Communities, 2008) en de "Handleiding stadsontwikkelingsprojecten" van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (AMNE-Dienst MER, 11 maart 2013) in de discussie.

Volgens deze richtinggevende documenten moet de term "stadsontwikkelingsproject" ruim worden geïnterpreteerd, waardoor een project met (meerdere) woongelegenheden in beginsel, ongeacht de inplantingslocatie in stedelijk dan wel landelijk gebied, moet worden beschouwd als een 'stadsontwikkelingsproject'. Ook kleinschalige woonprojecten (kunnen) onder het ruim toepassingsgebied van de categorie 'stadsontwikkelingsprojecten' vallen. Ook al zijn de voormelde richtsnoeren niet bindend, toch bieden zij een duidelijk inzicht in de doelstellingen die de Europese regelgever voor ogen had bij de bepaling van het begrip stadsontwikkelingsproject en de wijze waarop het begrip richtlijnconform moet worden geïnterpreteerd. In tegenstelling evenwel tot wat de tweede tussenkomende partij voorhoudt is het gegeven of het project al of niet het algemeen belang dient geen criterium bij de beoordeling van het betrokken project als stadsontwikkelingsproject.

Het voorwerp van de voorliggende aanvraag betreft het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's.

Anders dan de tussenkomende partijen voorhouden, dient de voorliggende aanvraag in het licht van voorgaande redelijkerwijze wel degelijk gekwalificeerd te worden als een stadsontwikkelingsproject.

De Raad kan evenwel enkel vaststellen dat de verwerende partij omtrent het al dan niet MER-plichtig zijn van het aangevraagde project geen enkel standpunt inneemt en dit in de bestreden beslissing geheel onbesproken laat. Evenmin valt uit enig stuk van het administratief dossier af te leiden of de verwerende partij zich heeft beraden of het aangevraagde al dan niet moet worden

beschouwd als een stadsontwikkelingsproject en of het project aanzienlijk milieueffecten kan veroorzaken.

8.

De tweede tussenkomenende partij stelt in dat verband dat de beoordeling van de milieueffecten afdoende blijkt uit de beoordeling van de waterhuishouding en de mobiliteitsaspecten.

Bij haar beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten van het aangevraagde dient de verwerende partij de aanvraag concreet te toetsen, *in casu* aan bijlage III van de MER-richtlijn en dient deze beoordeling uit de motivering van de bestreden beslissing zelf te blijken en waarbij tevens moet blijken waarom de verwerende partij besluit waarom er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER bijgevolg niet vereist is. Hoewel het aangewezen is, vereist de regelgeving niet dat die toetsing moet worden opgenomen in een afzonderlijke screeningsparagraaf. De beoordeling kan ook blijken uit andere overwegingen in de bestreden beslissing, zoals een antwoord op een bezwaar of de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Wel is het in dat geval vereist dat uit die beoordeling voldoende duidelijk en afdoende volgt dat de verwerende partij het concrete aangevraagd project heeft getoetst, in dit geval aan de criteria van bijlage III van de MER-richtlijn.

Met betrekking tot de waterhuishouding overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing vooreerst dat het aangevraagde niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, dat er wordt voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening en dat door de provinciale dienst waterlopen op 15 juni 2010 en op 19 juli 2010 voorwaardelijk gunstige adviezen werden verleend. Wat betreft het mobiliteitsaspect beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot de bespreking van de inplanting van de parkeerplaatsen en het gebruik van de brandweg door de hulpdiensten.

Anders dan de tweede tussenkomenende partij voorhoudt blijkt uit deze overwegingen geenszins dat de verwerende partij het aangevraagde concreet heeft beoordeeld en getoetst met name met name om na te gaan of het aangevraagde aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken in de zin van de MER-richtlijn.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen niet te worden onderzocht aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van de nv ICB 2 en van het college van burgemeester en schepenen van de stad HASSELT zijn ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Water Thijsstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummer 150F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT