

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0030
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0342/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 19 januari 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor Blok 7 - Bouwen van 49 appartementen en een ondergrondse parking met parkinrichting op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Roode Roosstraat 15, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummers 136F en 136H.

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 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 halfopen 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 in vier fases opgedeeld waarvoor telkens 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 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 3 (blokken 1 en 2) verleent de verwerende partij op 29 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning waartegen een annulatieberoep wordt ingesteld bij de Raad, wat leidt tot het vernietigingsarrest van 9 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1396.

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/0344/A.

4.

De voorliggende bestreden beslissing heeft betrekking op fase 4.

De eerste tussenkomende partij dient op 28 september 2011 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "Project 'Groenstaete': Blok 7 - Bouwen van 49 appartementen en een ondergrondse parking met parkinrichting" op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Roode Roosstraat 15.

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 18 oktober tot en met 17 november 2011, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De tweede tussenkomende partij adviseert als volgt gunstig op 24 november 2011:

“ ...

Behandeling bezwaar 1

Het voorgestelde vormt het laatste onderdeel van een totaalproject. Dit project is gelegen binnen woonuitbreidingsgebied, binnen de Grote Ring. Dit woonuitbreidingsgebied is in de woonbehoeftestudie van Hasselt vermeld als 'te ontwikkelen voor 2007'.

Tevens werd er voorafgaandelijk aan de bouwaanvragen voor de diverse bouwblokken op deze site een stedenbouwkundig attest II 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. Het bezwaar is bijgevolg ontvankelijk doch ongegrond.

Behandeling bezwaar 2

1. De woonbehoeftestudie is een richtinggevend beleidsdocument doch niet bindend voor een vergunningverlenende overheid. Het maximaal vernoemde aantal woningen wordt slechts met 6 eenheden overtroffen; hetgeen nauwelijks invloed zal hebben op het geheel. Daarenboven dateert de studie uit 2003. Bovendien betreft het geen stedenbouwkundig bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;

2. Zoals hoger aangehaald is de woonbehoeftestudie niet bindend. Daarenboven blijft het perceel van de bezwaarindiener zijn bestemming volgens het gewestplan behouden en legt de stedenbouwkundige aanvraag in casu geen hypotheek op het voormelde perceel.

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;

3. Op 13 oktober 2011 werd een nieuwe machtiging van de deputatie verleend betreffende de werken op de Helbeek. Bovendien is dit bezwaar niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;

4. Het deelattest nr 1 van de VMSW werd toegevoegd aan de stedenbouwkundige aanvraag. Bovendien betreft het geen stedenbouwkundig bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;

5. De stedenbouwkundige attesten afgeleverd op de site zijn allen vervallen vermits een stedenbouwkundig attest slechts geldig blijft gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van een schending ervan.

Anderzijds wordt de globale visie van het totaalconcept momenteel nog bijgetreden en wordt die visie gevolgd. De buffer die gevraagd werd, is in pandig voorzien door alle leefruimtes zuid te oriënteren (richting park) de circulatiezones en nevenfuncties bevinden zich aan de noordzijde van de blok waardoor een minimum aan woonkwaliteit gegarandeerd wordt. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond;

6. De houten fietsbrug die op het buitenruimteplan wordt voorzien behoort tot de parkinrichting waarover de gemeenteraad een beslissing zal nemen en maakt dus integraal uit van het dossier. Bovendien betreft het geen stedenbouwkundig bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt gunstig op 13 december 2011:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 24 november 2011 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik grotendeels kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat het bouwontwerp voorziet in een inrit naar de ondergrondse garage;

dat een helling van 15,4% voorzien is vanaf de rooilijn van de Roode Roosstraat; dat deze niet voldoet aan de omzendbrief van 10 september 1965 en latere wijzigingen betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages; dat de omzendbrief besluit en bepaalt: "Voortaan zullen derhalve enkel afritten toegelaten worden, die een helling van hoogstens 4pct. hebben over een afstand van 5 meter, te rekenen vanaf de rooilijn"; dat het bouwontwerp derhalve moet aangepast worden in overeenstemming met de omzendbrief;

Overwegende dat de aanvraag aldus 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;

...

De tweede tussenkomende partij verleent op 19 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Zij beslist:

"...

Overwegende dat dit appartementsblok deel uitmaakt van een totaalproject "Groenstaete" waarbij het principieel stedenbouwkundig concept eerder werd bijgetreden in het stedenbouwkundig attest II d.d. 23/12/2003 (woonpark en villa-appartementen).

Overwegende dat deze visie ook momenteel nog gedragen wordt door het college van burgemeester en schepenen. Overwegende dat de inplanting en uitwerking van blok 7 zodanig is dat de doelstellingen voor het ganse woonuitbreidingsgebied, van de woonbehoeftestudie en het SA II gerealiseerd kunnen worden.

...

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

Overwegende dat het in de woonbehoeftestudie vermelde maximum van 40 woningen/ha met 6 eenheden overschreden wordt, overwegende dat dit een beleidsdocument is dat geenszins bindend is voor het afleveren van vergunningen en overwegende dat de overschrijding met 6 eenheden in het globale concept marginaal is en dat de geest van het beleidsdocument hierdoor zeker niet wordt geschaad.

...

Overwegende dat het architecturaal concept van het appartementsblok aanvaardbaar is.

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 1 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 april 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 april 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 juni 2012 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partijen vorderen op 26 juli 2012 de vernietiging van de voormelde beslissing.

De Raad vernietigt met een arrest van 9 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1406 in de zaak 1112/0809/A/1/0724 de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2012.

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:

“...

02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag situeert zich binnen de Grote Ring van Hasselt.

Het bouwproject maakt deel uit van een inbreidingsproject “Groenstaete”.

Groenstaete is het gebied begrensd door Luikersteenweg en de bebouwing langs Hefveldstraat en deels Bergstraat.

In het stedenbouwkundig attest II d.d. 23/12/2003 werd een concept van bebouwing en omgevingsaanleg principieel aanvaard namelijk een continuering van de grondgebonden woningen vanuit de bestaande woonstraten, appartementencomplexen in een parkachtig binnengebied en een bufferende bebouwing langs de spoorweg.

Voor het gebied werd een verkaveling (nr. 7058V05-0010V01) op 9 juni 2005 goedgekeurd mits uitsluiting van de loten 22 t.e.m. 26 en de wegenis langs de spoorweg.

De ontwikkeling van het binnengebied werd opgedeeld in 4 fasen.

Voor de eerste fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 3 en 4) met 32 wooneenheden, werd een stedenbouwkundige vergunning verleend op 20 december 2007.

De tweede fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 5 en 6) met 32 wooneenheden, werd vergund op 22 mei 2008.

Tegen beide vergunningen werd een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingediend bij de Raad van State. Voor beide dossiers werd de vordering tot schorsing verworpen en is er nog geen uitspraak ten gronde.

De derde fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 1 en 2) werd in beroep bij deputatie voorwaardelijk vergund op 29/07/2010.

Tegen deze beslissing is een beroep tot schorsing en nietigverklaring ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op bouwphase 4 (blok 7) met parkinrichting.

Het ontwerp voorziet in één woonblok met 49 appartementen evenwijdig aan de spoorwegbrug ingeplant.

Ten aanzien van blok 5 en blok 6 zijn de minimale tussenafstanden (bovengronds) respectievelijk 26.62 meter en 22.81 meter.

Blok 7 is ook op voldoende afstand (> 17 meter) van de perceelsgrens met perceel 147E3 gesitueerd.

Het nieuwbouwwolume heeft een bouwbreedte van 16.75 meter (incl. terrassen). Aan de voorgevel zijn 4 uitbouwen i.f.v. de inkomhal en traphal.

De bouwhoogte bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen en een dakverdieping inspringend ten aanzien van de achter- en zijgevels (circa min. 10.50 en max. 16.20 t.a.v. maaiveld)

De bouwlengte is circa 86.40 meter. Het bouwwolume is in het midden van de bouwlengte licht geknikt.

Het plan vermeldt een fasering ter hoogte van de kniklijn.

Fase 1 is het bouwgedeelte rechts van de kniklijn (zijde Roode Roosstraat).

Fase 2 is het bouwgedeelte links van de kniklijn (zijde Luikersteenweg).

Het ontwerp voorziet in een ondergrondse garage met 54 parkeerplaatsen waarvan 3 aangepast aan het comfort van rolstoelgebruikers, fietsenberging en berging.

De parkaanleg voorziet in nieuwe wegenis met 24 bovengrondse parkeerplaatsen, voetpaden, taluds naar de Helbeek en een zacht glooiend maaiveld. Bij het ontwerp is een beplantingsplan gevoegd.

De gemeenteraad van stad Hasselt heeft op 20 december 2011 de overname en aanleg nieuwe wegenis + parkinrichting goedgekeurd.

De gemeentelijke dienst Grondbeleid merkt betreffende het overnameplan op:

'Voor de doorritten van de ondergrondse parking tussen de blokken in staat op het plan vermeld dat er een erfdienstbaarheid van doorrit voor ondergrondse parkeergarage zal gevestigd worden.

Het lijkt ons inderdaad beter om de overdracht van deze delen te beperken tot een bepaalde TAW-hoogte zodat de doorritten eigendom blijven van de projectontwikkelaar en dus ook door hem moeten onderhouden worden.

Concreet betekent dit volgens de gegevens van de aanvrager:

'Voor de zone boven de ondergrondse doorrit tussen blokken 5 en 6: Het hoogstepeil tot waar de in te lijven zone zich uitstrekt bedraagt 40.53 meter(TAW-hoogte). Dit is 0,29 meter onder het peil van de afgewerkte vloer van het gelijkvloers der wooneenheden, waarvan het TAW-peil 40.82 meter bedraagt.

De afwerking, de waterdichting en bescherm laag van de kelder bevinden zich ten minste onder het peil van 40,43 meter (TAW-hoogte).

Voor de zone boven de ondergrondse doorrit tussen blokken 1 en 2 Het hoogstepeil tot waar de in te lijven zone zich uitstrekt bedraagt 40.62 meter(TAW-hoogte). Dit is 0,22 meter onder het peil van de afgewerkte vloer van het gelijkvloers der wooneenheden, waarvan het TAW-peil 40.84 meter bedraagt. De afwerking, de waterdichting en bescherm laag van de kelder bevinden zich ten minste onder het peil van 40,52 meter (TAW-hoogte).'

Tijdens het openbaar onderzoek vanaf 18/10/2011 tot 17/11/2011 werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren handelen hoofdzakelijk over:

- *de bovenmaats in- en uitgaand verkeer langs de Roode Roosstraat. De aanleg van een nieuwe uitweg naar de Luikersteenweg of naar de Ijzerenweg (ter hoogte van de car wash) wordt als alternatief voorgesteld.*
- *er worden 6 wooneenheden meer voorzien dan toegelaten in de woonbehoeftestudie;*
- *de aanvraag impliceert bouwverbod voor bezwaarindieners gezien het perceel van de indieners ook in het WUG valt en gezien het maximaal aantal woongelegenheden reeds werd bereikt is het in de toekomst voor de bezwaarindieners niet mogelijk hun deel van het woonuitbreidingsgebied te realiseren;*
- *machtiging tot het uitvoeren van buitengewone werken van verbetering of wijziging aan de Helbeek dd. 29 november 2010 is vernietigd;*
- *de hele waterproblematiek;*
- *onevenredige verdeling sociale last – bescheiden woonaanbod:*

Voorliggende aanvraag stelt niets omtrent de realisatie van de 17 wooneenheden bescheiden woningen. Wat betreft het sociale woonaanbod wordt voldaan aan de minimumcriteria nl. 9 sociale wooneenheden.

De bezwaarindiener concludeert enerzijds dat er geen woningen meer mogen gerealiseerd worden op hun eigendom binnen WUG en anderzijds dat hun eigendom zal verzwaaard worden met de rest van (max. 8) sociale wooneenheden.

- schending stedenbouwkundig attest nr 2 afgeleverd voor project Groenstaete ivm. de buffering naar de spoorweg toe;*
- de houten fietsbrug staat op het buitenruimteplan tussen blok 2 en 3 doch wordt er geen voorzien bij blok 7; artikel 16.3 betreffende de dossiersamenstelling wordt geschonden.*

De bezwaren zijn door het schepencollege ontvankelijk en ongegrond verklaard.

De bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek zijn verder uiteengezet in het beroepschrift.

Tevens zijn er een aantal bezwaren geuit over de procedure die geleid heeft naar de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Het beroep bij de deputatie heeft een devolutief karakter, zodat het bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen zijn materiële rechtskracht verliest en onwerkzaam wordt. De deputatie heeft dezelfde bevoegdheid om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen en moet de (vermeende) onregelmatigheid van de vorige procedure niet onderzoeken.

De plannen zijn na het openbaar onderzoek gewijzigd inzake:

- de opmerkingen van het toegankelijkheidsadvies d.d. 31/10/2011 (aanpassing binneninrichting)*
- de opmerkingen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 13/12/2011 (helling garage inrit)*
- de opmerkingen van het advies van de afdeling wegen, d.d. 17/11/2011 (aanduiding verzamelplaats huisvuilophaling + waterrecuperatie)*
- bovengrondse parking: er zijn 2 parkeerplaatsen aangepast aan het comfort van rolstoelgebruikers.*

Vermelde aanpassingen betreffen geen fundamentele wijzigingen. De aanpassingen hebben enkel betrekking op kennelijk bijkomstige zaken. De bestemming, inplanting en bouwvolume van de gevraagde bouwwerken zijn niet gewijzigd.

Bijkomend zijn de gegevens van het plan 'grondafstand aan stad Hasselt' in rood aangeduid op het overzichtsplan, in het bestek van het buitenruimteplan én op het inplantingsplan blok 7.

Zoals eerder vermeld betreft voorliggende aanvraag de laatste fase van het inbreidingsproject 'Groenstaete'.

De beschrijvende nota van de aanvraag en van de bundel 'verkaveling "Groenstaete" ' omschrijven de integratie van de geplande werken in de omgeving.

De waterhuishouding met o.a. infiltratie en buffering werd reeds in de voorgaande fasen bekeken en goedgekeurd.

Naar aanleiding van huidig ingesteld beroep werd nogmaals advies gevraagd aan de provinciale dienst Waterlopen en Domeinen.

Hun advies d.d. 05/04/2012 luidt als volgt:

'Hierbij kan ik u mededelen dat het dossier gunstig beoordeeld werd.

De machtiging voor de werken aan de Helbeek werd verleend op 13 oktober 2011.

Voorliggend dossier geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan deze machtiging.'

Hetzelfde geldt voor de verkeersontwikkeling van het binnengebied.

Het inbreidingsproject werd in diverse stadia beoordeeld en goedgekeurd.

Het project is geconcipieerd rond een open parkachtige ruimte, welke gevrijwaard is van gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting van de diverse woongebouwen gebeurt vanuit de omliggende woonstraten namelijk de Bergstraat (blokken 1,2 en 3) en Hefveldstraat (blokken 4,5 en 7).

De aanleg van een nieuwe uitweg naar de Luikersteenweg of naar de Ijzerenweg (ter hoogte van de car wash) zoals door een van de bezwaarindieners als alternatief is voorgesteld kan niet worden bijgetreden.

Een dergelijke verbinding creëert een bijkomend kruispunt met de fietspaden langs Ijzerenweg en Luikersteenweg.

Overeenkomstig artikel 4.1.8 van het decreet van het grond- en pandenbeleid (DGP) zijn de bepalingen van het decreet van toepassing voor o.a.:

'...2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

...4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten 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.'

Uit de vergunningshistoriek van de stad Hasselt blijkt dat:

- 94 woningen vergund zijn voor het in voegen treden van het DGP
- 32 woningen (blok 1+2) vergund zijn na het in voegen treden van het DGP.

Recent is er door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd om in blok 1&2 het aantal wooneenheden te verminderen (2x16 ipv 2x18(vergunning 29/07/2010))

- 49 woningen nog te realiseren (voorliggende aanvraag)

Voorliggende aanvraag moet de sociale last realiseren.

Bij de goedkeuring van fase 3 (blok 1&2) vermeldt het besluit van deputatie d.d. 29/07/2010: '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);'

Dus voor fase 3 en fase 4 (totaal 81 we):

<i>Min. 10% en max. 20% sociaal wonen:</i>	<i>min.</i>	<i>9</i>	<i>we</i>
	<i>Max.</i>	<i>16</i>	<i>we</i>

Voorliggend project voorziet in 9 sociale appartementen (huurappartementen).

De sociale appartementen zijn 3 types 1/2 (1 slaapkamer/2 personen) en 6 types 2/3 (2slaapkamers/3 personen).

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft op 18 april 2011 een deelattest 1 afgeleverd.

Dit betekent dat het project voldoet aan de kwaliteitseisen gesteld aan het ontwerp en dat kan overgegaan worden tot aanvraag deelattest nr. 2, op voorwaarde dat de eventueel gevraagde bijstellingen worden opgevolgd.

*20% bescheiden wonen (bouwwolume /we : max.240m3): 16 we
(gezien geen goedgekeurd gemeentelijk reglement Sociaal Wonen art. 4.2.1 DGP)*

Het ontwerp voldoet niet aan het bescheiden woonaanbod.

De sociale appartementen hebben een bruto-oppervlakte van circa 79 tot 102m2.

De niet sociale appartementen hebben een bruto-oppervlakte van circa 92 tot 104 m2.

Op de bovenste verdieping bevinden zich 4 appartementen met een oppervlakte van ongeveer 150 m2.

De vloer-plafondhoogte op het gelijkvloers bedraagt 3.06 meter en op de verdieping 2.68 meter.

Volgens art. 4. 3. 1§1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient een vergunning geweigerd te worden indien het gevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Inzake het bezwaar van miskenning woonbehoeftestudie en de vrees van de beroeper dat op het perceel 147E3

geen enkele wooneenheid meer mag gecreëerd worden is het volgende te stellen:

- De woonbehoeftestudie is richtinggevend voor een vergunningverlenende overheid.*

Overigens is op te merken dat het aantal vooropgestelde wooneenheden (exclusief 147 E3) bereikt.

Aantal te realiseren wooneenheden bij 35we/ha (richtdichtheid cfr. eindrapport WB-studie):

136 we

Aantal te realiseren wooneenheden bij 45we/ha (max. dichtheid)

175 we

(excl. perceel 147E3 !)

reeds vergunde wooneenheden

126 we

fase 4

49 we

- De percelen van de bezwaarindiener behouden hun bestemmingen. Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag legt in casu geen hypotheek op het eigendom van de bezwaarindiener.*

Bijkomende opmerking:

- de fasering van blok 7 is te verduidelijken*

De VCRO bepaalt namelijk onder artikel 4.2.2.1:

'Een vergunning kan melding maken van de verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject.

De aanvangsdatum van elke fase wordt uitdrukkelijk in de vergunning vermeld.'

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep in te willigen gezien niet wordt voldaan aan het DGP.

De vergunning kan niet worden verleend gezien niet wordt voldaan aan het DGP.

(Tot hier de beoordeling van de aanvraag zoals destijds weergegeven in het verslag d.d. 16 april 2012 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.)

Volgend op de hoorzitting van 17 april 2012 werd aan de nv ICB II meegedeeld dat een vergunning in overweging kon worden genomen indien de plannen werden verduidelijkt m.b.t. de overeenstemming met het Decreet Grond- en pandenbeleid en de fasering van blok 7.

Bijkomende stukken werden bijgebracht waarop door PSA in een nota d.d. 24-05-2012 aan deputatie werd voorgesteld:

“ ...

Er is voldaan aan de bemerkingen van deputatie.

1) Het ontwerp voldoet aan het DGPB.

2) Aan deputatie wordt voorgesteld om geen fasering qua uitvoering van de werken in de vergunning op te nemen.

Blok 7 is ontworpen als 1 gebouw met een gezamenlijke ondergrondse parking. Het gebouw dient in zijn totaliteit gerealiseerd te worden.

Aan de deputatie wordt voorgesteld om de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen aan te vullen met volgende voorwaarde:

- De opgelegde percentages betreffende de verwezenlijking van het sociaal en bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009, en latere wijzigingen, betreffende het grond- en pandenbeleid zijn verplicht uit te voeren (plannetjes bijlage A en B); De uitvoering van het vooropgestelde sociaal woonaanbod geschiedt overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.20 en 4.1.21 van DGP. Met betrekking tot de uitvoering van het bescheiden woonaanbod is artikel 4.2.6 van het DGP van kracht.

Bijgevolg wordt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen vernietigd. Evenwel wordt aan ICB II nv een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken.

Aan de deputatie wordt gevraagd om een beslissing te nemen...”

(Tot hier het voorstel zoals opgenomen in de nota d.d. 24-05-2012 van de PSA aan de deputatie)

Op datum van 13 oktober 2016 werd de locatie bezocht waarbij werd vastgesteld dat blok 7 reeds gerealiseerd en (gedeeltelijk) bewoond is.

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 29 juli 2010 door de deputatie werd verleend voor de oprichting van blokken 1 en 2 in fase 3 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 de percelen, die in woonuitbreidingsgebied gelegen zijn, uitsluitend bestemd zijn 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 blok 7 in fase 4 van de ontwikkeling van dit binnengebied, niet gekwalificeerd te kunnen worden als groepswoningbouw. De stedenbouwkundige vergunning kan dan ook niet 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 (WUG).

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 voor het grondgebied van de stad Hasselt een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit goedgekeurd bij deputatie van 11 augustus 2011 (B.S. 29/08/2011) van kracht is;

Overwegende dat het voorliggende project niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied ligt; dat op het terrein de Helbeek gelegen is; dat de Helbeek een waterloop van 3de categorie is die beheerd wordt door de stad Hasselt; dat de gemeentelijke dienst water voor het project de watertoets uitgevoerd heeft; dat hun advies van 21 november 2011 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende 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 het ontwerp in 2 hemelwaterputten voorziet met elk een inhoud van 10 000liter; dat het rioleringsadvies van Infrac van 7 maart 2012 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het advies van de dienst mobiliteit van 23 november 2011 voorwaardelijk gunstig is;

dat het advies van de afdeling wegen van 17 november 2011 ongunstig is;

dat het advies van afdeling groen en wegen van 16 januari 2012 gunstig is;

Overwegende dat het brandweeraadvies van 9 november 2011 verwijst naar het advies van 6 oktober 2011 (nr.11/0658/dv/nv) en van 7 oktober 2010 (nr. 10/0459/dv/nv), dat de voorwaarden betreffende de brand-beveiliging en –voorkoming van de inrichting vermeldt;

Overwegende dat het Departement Onroerend Erfgoed op datum van 28 oktober 2011 stelt dat ze geen bezwaren heeft tegen het project;

Overwegende dat het advies van NMBS-Holding Stations van 24 november 2011 voorwaardelijk gunstig is;
dat de uitgraving van het bouwproject binnen een afstand van 20 meter van de vrije rand valt (rand van de deksteen van het viaduct);
dat infrabel via mail van 2 april 2012 een schriftelijk toelating verleend heeft onder voorwaarde: 'de bouwput moet wel niet groter zijn dan noodzakelijk'.

Overwegende dat de aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 02/09/09 en latere wijzigingen); dat het advies van een bevoegd toegankelijkheidsbureau van 27 oktober 2011 ongunstig is;

Overwegende dat de aanvraag zich situeert binnen de Grote Ring van Hasselt;
dat het bouwproject deel uitmaakt van een inbreidingsproject "Groenstaete";
dat Groenstaete het gebied is begrensd door Luikersteenweg en de bebouwing langs Hefveldstraat en deels Bergstraat;

Overwegende dat de ontwikkeling van het binnengebied opgedeeld werd in 4 fasen;
dat voor de eerste fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 3 en 4) met 32 wooneenheden, een stedenbouwkundige vergunning verleend werd op 20 december 2007;
dat de tweede fase, het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 5 en 6) met 32 wooneenheden, vergund werd op 22 mei 2008;
dat tegen beide vergunningen een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingediend werd bij de Raad van State; dat inmiddels 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 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 bouwfase 4 (blok 7) met parkinrichting;
dat het ontwerp voorziet in één woonblok met 49 appartementen evenwijdig aan de spoorwegbrug ingeplant;
dat ten aanzien van blok 5 en blok 6 de minimale tussenafstanden (bovengronds) respectievelijk 26.62 meter en 22.81 meter zijn;
dat blok 7 ook op voldoende afstand (> 17 meter) van de perceelsgrens met perceel 147E3 gesitueerd is;
dat het nieuwbouwvolume een bouwbreedte heeft van 16.75 meter (incl. terrassen); dat aan de voorgevel 4 uitbouwen zijn i.f.v. de inkomhal en traphal;
dat de bouwhoogte bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen en een dakverdieping inspringend ten aanzien van de achter- en zijgevels (min. 9.60 meter en max. 15.30 meter ten aanzien van nulpas gelijkvloers oftewel circa minimum 10.50 en maximum 16.20 ten aanzien van maaiveld);

dat de bouwlengte circa 86.40 meter is; dat het bouwvolume in het midden van de bouwlengte licht geknikt is;
dat het plan een fasering vermeldt ter hoogte van de kniklijn;
dat fase 1 het bouwgedeelte is rechts van de kniklijn (zijde Roode Roosstraat);
dat fase 2 het bouwgedeelte is links van de kniklijn (zijde Luikersteenweg);

Overwegende dat het ontwerp voorziet in een ondergrondse garage met 54 parkeerplaatsen waarvan 3 aangepast aan het comfort van rolstoelgebruikers, fietsenberging en berging; dat bijkomend 24 bovengrondse parkeerplaatsen zijn voorzien tussen de toegangsweg tot blok 7 en het fietspad;

Overwegende dat bij de aanvraag een 'Overzichtsplan', een plan 'Grondafstand aan Stad Hasselt' en een bestek buitenruimteplan zijn gevoegd; dat het 'Overzichtsplan' een weergave is van de parkinrichting van het gehele inbreidingsproject 'Groenstaete'; dat het plan voorziet in ondermeer een nieuwe wegenis met parkeerplaatsen, voetpaden, taluds naar de Helbeek en een zacht glooiend maaiveld, beplanting, een houten fietsenbrug,...

Overwegende dat de gemeenteraad van stad Hasselt op 20 december 2011 de overname en aanleg nieuwe wegenis + parkinrichting (plannen 'Overzichtsplan+Grondafstand aan Stad Hasselt' en bestek buitenruimteplan) goedgekeurd heeft;
dat de gemeentelijke dienst Grondbeleid betreffende het overnameplan opmerkt:
'Voor de doorritten van de ondergrondse parking tussen de blokken in staat op het plan vermeld dat er een erfdienstbaarheid van doorrit voor ondergrondse parkeergarage zal gevestigd worden.

Het lijkt ons inderdaad beter om de overdracht van deze delen te beperken tot een bepaalde TAW-hoogte zodat de doorritten eigendom blijven van de projectontwikkelaar en dus ook door hem moeten onderhouden worden.

Concreet betekent dit volgens de gegevens van de aanvrager:

'Voor de zone boven de ondergrondse doorrit tussen blokken 5 en 6: Het hoogtepeil tot waar de in te lijven zone zich uitstrekt bedraagt 40.53 meter(TAW-hoogte). Dit is 0,29 meter onder het peil van de afgewerkte vloer van het gelijkvloers der wooneenheden, waarvan het TAW-peil 40.82 meter bedraagt.

De afwerking, de waterdichting en bescherm laag van de kelder bevinden zich ten minste onder het peil van 40,43 meter (TAW-hoogte).

Voor de zone boven de ondergrondse doorrit tussen blokken 1 en 2 Het hoogtepeil tot waar de in te lijven zone zich uitstrekt bedraagt 40.62 meter(TAW-hoogte). Dit is 0,22 meter onder het peil van de afgewerkte vloer van het gelijkvloers der wooneenheden, waarvan het TAW-peil 40.84 meter bedraagt. De afwerking, de waterdichting en bescherm laag van de kelder bevinden zich ten minste onder het peil van 40,52 meter (TAW-hoogte).';

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek vanaf 18 oktober 2011 tot 17 november 2011 2 bezwaarschriften ingediend werden;

dat de bezwaren hoofdzakelijk handelen over:

- de bovenmaats in- en uitgaand verkeer langs de Roode Roosstraat. De aanleg van een nieuwe uitweg naar de Luikersteenweg of naar de Ijzerenweg (ter hoogte van de car wash) wordt als alternatief voorgesteld.*
- er worden 6 wooneenheden meer voorzien dan toegelaten in de woonbehoeftestudie;*
- de aanvraag impliceert bouwverbod voor bezwaarindieners gezien het perceel van de indieners ook in het WUG valt en gezien het maximaal aantal woongelegenheden reeds*

werd bereikt is het in de toekomst voor de bezwaarindieners niet mogelijk hun deel van het woonuitbreidingsgebied te realiseren;

- machtiging tot het uitvoeren van buitengewone werken van verbetering of wijziging aan de Helbeek dd. 29 november 2010 is vernietigd;

- de hele waterproblematiek;

- onevenredige verdeling sociale last – bescheiden woonaanbod:

Voorliggende aanvraag stelt niets omtrent de realisatie van de 17 wooneenheden bescheiden woningen.

dat wat het sociale woonaanbod betreft voldaan wordt aan de minimumcriteria nl. 9 sociale wooneenheden;

dat de bezwaarindiener enerzijds concludeert dat er geen woningen meer mogen gerealiseerd worden op hun eigendom binnen WUG en anderzijds dat hun eigendom zal verzwaaard worden met de rest van (max. 8) sociale wooneenheden;

- schending stedenbouwkundig attest nr 2 afgeleverd voor project Groenstaete in verband met de buffering naar de spoorweg toe;

- de houten fietsbrug op het buitenruimteplan staat tussen blok 2 en 3 doch er geen voorzien wordt bij blok 7; artikel 16.3 betreffende de dossiersamenstelling wordt geschonden;

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

Overwegende dat de bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek verder uiteengezet zijn in het beroepschrift; dat tevens er een aantal bezwaren geuit zijn over de procedure die geleid heeft naar de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat het beroep bij de deputatie een devolutief karakter heeft, zodat het bestreden besluit van het college van burgemeester en schepenen zijn materiële rechtskracht verliest en onwerkzaam wordt; dat de deputatie dezelfde bevoegdheid heeft om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen en de (vermeende) onregelmatigheid van de vorige procedure niet moet onderzoeken;

Overwegende dat de plannen na het openbaar onderzoek gewijzigd zijn inzake:

- de opmerkingen van het toegankelijkheidsadvies van 31/10/2011 (aanpassing binneninrichting)

- de opmerkingen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 13/12/2011 (helling garage inrit)

- de opmerkingen van het advies van de afdeling wegen van 17/11/2011 (aanduiding verzamelplaats huisvuilophaling + waterrecuperatie)

- bovengrondse parking: er zijn 2 parkeerplaatsen aangepast aan het comfort van rolstoelgebruikers;

Overwegende dat vermelde aanpassingen geen fundamentele wijzigingen betreffen; dat de aanpassingen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de bestemming, inplanting en bouwvolume van de gevraagde bouwwerken niet gewijzigd zijn; dat bijkomend de gegevens van het plan 'grondafstand aan stad Hasselt' in rood aangeduid zijn op het overzichtsplan, in het bestek van het buitenruimteplan én op het inplantingsplan blok 7;

Overwegende dat zoals eerder vermeld voorliggende aanvraag de laatste fase betreft van het inbreidingsproject 'Groenstaete'; dat uit voormelde beschrijving van het project blijkt dat blok 7 op voldoende afstand is gesitueerd van de omliggende bebouwing en

perceelsgrenzen; dat blok 7 op gebied van architectuur en materiaalgebruik aansluit bij de andere blokken – blokken 3,4,5 en 6- die deel uitmaken van het inbreidingsproject 'Groenstaete'; dat de gevels van het basisvolume worden opgetrokken in baksteen, buitenschrijnwerk in aluminium en architectonisch beton (gevelelementen t.h.v. terrassen); dat de gesloten geveloppervlakken van de dakverdieping worden bepleisterd; dat de bouwhoogte is afgestemd op de omliggende bebouwing; dat de maximale bouwhoogte ten aanzien van de nulpas (= gelijkvloers van blok 7) circa 11 meter bedraagt voor de blokken 4 en 5 en circa 14 meter voor de blokken 3 en 6;

Overwegende dat de inrichting van de buitenruimte een meerwaarde biedt aan de woonkwaliteit; dat het concept zodanig is dat alle verkeer geweerd wordt tussen de blokken en maximaal als groene ruimte ingericht wordt; dat het bezoekersparkeren en alle toegangen tot de ondergrondse parkeerkelders zich zoveel mogelijk aan de randen van het project 'Groenstaete' bevinden; dat principieel de bovengrondse toegangen tot de appartementen via wandelpaden worden voorzien; dat deze worden verbreed met grasdallen voor sporadisch gebruik van bewoners én zodat ze eveneens kunnen dienen als brandweg en toegang voor verhuishagens; dat er rond de blokken telkens een zone van circa 5 m afgebakend wordt door middel van haagpartijen;

Overwegende dat de waterhuishouding met onder andere infiltratie en buffering reeds in de voorgaande fasen bekeken en goedgekeurd werd; dat naar aanleiding van huidig ingesteld beroep nogmaals advies gevraagd werd aan de provinciale dienst Waterlopen en Domeinen; dat hun advies van 5 april 2012 als volgt luidt: 'Hierbij kan ik u mededelen dat het dossier gunstig beoordeeld werd. De machtiging voor de werken aan de Helbeek werd verleend op 13 oktober 2011. Voorliggend dossier geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan deze machtiging.';

Overwegende dat hetzelfde geldt voor de verkeersontwikkeling van het binnengebied; dat het inbreidingsproject in diverse stadia beoordeeld en goedgekeurd werd; dat het project geconcipeerd is rond een open parkachtige ruimte, welke gevrijwaard is van gemotoriseerd verkeer; dat de ontsluiting van de diverse woongebouwen vanuit de omliggende woonstraten gebeurt namelijk de Bergstraat (blokken 1,2 en 3) en Hefveldstraat (blokken 4,5 en 7); dat de aanleg van een nieuwe uitweg naar de Luikersteenweg of naar de Ijzerenweg (ter hoogte van de car wash) zoals door een van de bezwaarindieners als alternatief voorgesteld is niet kan worden bijgetreden; dat een dergelijke verbinding een bijkomend kruispunt (en onveilige situatie) creëert met de fietspaden langs Ijzerenweg en Luikersteenweg;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.1.8 van het decreet van het grond- en pandenbeleid (DGPB) de bepalingen van het decreet van toepassing zijn voor o.a.: '...2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden 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 uit de vergunningshistoriek van de stad Hasselt blijkt dat:

- 94 woningen vergund zijn voor het in voege treden van het DGPB
 - 32 woningen (blok 1+2) vergund zijn na het in voegen treden van het DGPB.
- dat recent er door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd is om in blok 1&2 het aantal wooneenheden te verminderen (2x16 ipv 2x18(vergunning 29/07/2010))
- 49 woningen nog te realiseren (voorliggende aanvraag);

Overwegende dat voorliggende aanvraag de sociale last moet realiseren;
dat bij de goedkeuring van fase 3 (blok1&2) het besluit van deputatie van 29 juli 2010 vermeldt:

'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 dus voor fase 3 en fase 4 (totaal 81 we) het volgende geldt:

-Min. 10% en max. 20% sociaal wonen:	min.	9	we
	max.	16	we;

dat voorliggend project voorziet in 9 sociale appartementen (huurappartementen);

dat de sociale appartementen 3 types 1/2 (1 slaapkamer/2 personen) en 6 types 2/3 (2 slaapkamers/3 personen) zijn;

dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) op 18 april 2011 een deelattest 1 afgeleverd heeft;

dat dit betekent dat het project voldoet aan de kwaliteitseisen gesteld aan het ontwerp en dat kan overgegaan worden tot aanvraag deelattest nr. 2, op voorwaarde dat de eventueel gevraagde bijsturingen opgevolgd worden;

dat 7 huurappartementen als sociale last werd vooropgesteld tijdens het gemeentelijk lokaal woonoverleg van 6 maart 2012;

-20% bescheiden wonen (bouwwolume /we : max.240m3): 16 we
(gezien geen goedgekeurd gemeentelijk reglement Sociaal Wonen artikel 4.2.1 DGPB);

Overwegende dat het ontwerp, zoals dit in eerste aanleg werd vergund op datum van 19 januari 2012, niet voldoet aan het bescheiden woonaanbod;

dat de sociale appartementen een bruto-oppervlakte hebben van circa 79 tot 102m²;

dat de niet sociale appartementen een bruto-oppervlakte hebben van circa 92 tot 104 m²;

dat op de bovenste verdieping zich 4 appartementen bevinden met een oppervlakte van ongeveer 150 m²;

dat de vloer-plafondhoogte op het gelijkvloers 3.06 meter en op de verdieping 2.68 meter bedraagt;

Overwegende dat volgens artikel 4. 3. 1§1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning geweigerd dient te worden indien het gevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden

woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Overwegende dat inzake het bezwaar van miskennen woonbehoeftestudie en de vrees van de beroeper dat op het perceel 147E3 geen enkele wooneenheid meer mag gecreëerd worden het volgende te stellen is:

dat de woonbehoeftestudie richtinggevend is voor een vergunningverlenende overheid;
dat overigens op te merken is dat het aantal vooropgestelde wooneenheden (exclusief 147 E3) bereikt is;

Aantal te realiseren wooneenheden bij 35we/ha (richtdichtheid cfr. eindrapport WB-studie):
136 we

Aantal te realiseren wooneenheden bij 45we/ha (max. dichtheid)
175 we

(excl. perceel 147E3 !)

reeds vergunde wooneenheden
126 we

fase 4

49 we

dat de percelen van de bezwaarindiener hun bestemmingen behouden; dat voorliggende stedenbouwkundige aanvraag in casu geen hypotheek op het eigendom van de bezwaarindiener legt;

Overwegende dat de fasering van blok 7 te verduidelijken is;

dat de VCRO namelijk bepaalt onder artikel 4.2.2.1: 'Een vergunning kan melding maken van de verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject.

De aanvangsdatum van elke fase wordt uitdrukkelijk in de vergunning vermeld.';

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting d.d. 17 april 2012 de aanvrager bijkomende informatie heeft bijgebracht;

- dat het DGPB gewijzigd is op 09/07/2010 (B.S. 19/07/2010) en op 23/12/2011 (B.S.27/01/2012):

dat artikel 1.2 .1° bij de laatste wijziging aangepast werd als volgt:

'1° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van artikel 4.2.2, §1, tweede lid, en artikel 4.2.4, §1, tweede lid, bestaat uit:

a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²;

b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³;

c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m², te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers;

dat 23 appartementen van de blokken 1,2 en 7 aan het bescheiden woonaanbod voldoen;

dat deze appartementen zijn aangeduid op de plannetjes bijlage A en B;

- dat de fasering zoals aangeduid op het plan heeft te maken met de verkoopstand van de appartementen;

Overwegende dat uit de bijkomende informatie van de aanvrager, plannetjes bijlage A en B, blijkt dat het ontwerp voldoet aan het DGPB;

Overwegende dat geen fasering qua uitvoering van de werken in de vergunning is op te nemen; dat blok 7 ontworpen is als 1 gebouw met een gezamenlijke ondergrondse parking; dat het gebouw in zijn totaliteit dient gerealiseerd te worden;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1. tweede en derde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen, verder VCRO) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat de aanpassingen in casu voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1.§1. derde lid VCRO;

Overwegende dat op datum van 13 oktober 2016 de locatie bezocht werd waarbij vastgesteld werd dat blok 7 reeds gerealiseerd en (gedeeltelijk) bewoond is;

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 de percelen, die in woonuitbreidingsgebied gelegen zijn, uitsluitend bestemd zijn 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 de stedenbouwkundige vergunning voor Project 'Groenstaete' : Blok 7 - Bouwen van 49 appartementen en een ondergrondse parking met parkinrichting kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

1. De opgelegde percentages betreffende de verwezenlijking van het sociaal en bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009, en latere wijzigingen, betreffende het grond- en pandenbeleid zijn verplicht uit te voeren (plannetjes bijlage A en B);

De uitvoering van het vooropgestelde sociaal woonaanbod geschiedt overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.20 en 4.1.21 van DGP.

Met betrekking tot de uitvoering van het bescheiden woonaanbod is artikel 4.2.6 van het DGP van kracht.

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

3. 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.

4. Het ontwerp dient te voldoen aan de wetgeving inzake toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek (Vlaamse Stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid van 5 juni 2009) en latere wijziging van 18 februari 2011

5. Het aantal ondergrondse fietsenstalling (44) dient verdubbeld door middel van een gebruiksvriendelijk dubbellaags fietsparkeersysteem.

6. Bij iedere nieuwbouw moet de vergunningverkrijger voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.

7. Belangrijk: ongeacht de bepalingen van art. 4.7.19 §3 kan men, bij nieuw- en/of heropbouw, de werken pas aanvatten nadat de bouwlijn is uitgezet door de landmeter van de Stad Hasselt. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn, of indien de voortuinstrook beperkt is, moet de dorpelhoogte afgestemd worden op de hoogte van het openbaar domein. Deze hoogte wordt in samenspraak met de landmeter van de stad bepaald.

8. 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.

9. De aansluiting op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dient aangevraagd bij Infrax, middels een daartoe voorzien aanvraagformulier.

10. Inzake de gratis grondafstand zal de wegzate, samen met de uitrusting voorzien van de nodige groenaanleg, na de oplevering van de werken en de keuring door de bevoegde diensten van de stad Hasselt, kosteloos en onbelast aan de Stad Hasselt worden afgestaan. Deze gronden zullen worden ingelijfd in het openbaar domein van de stad Hasselt, zoals weergegeven op de plannen 'Overzichtsplan'+ 'Grondafstand aan Stad Hasselt' en bestek buitenruimteplan die werden voorgelegd aan de gemeenteraad in zijn zitting van 20/12/2011 voor vaststelling van de overname en aanleg nieuwe wegenis + parkinrichting;

11. Alle plannen dienen qua overname overeen te komen met het plan grondafstand, zoals in rood aangeduid op het overzichtsplan, in het bestek van het buitenruimteplan én op het inplantingsplan blok 7.

12. Betreffende de ondergrondse doorritten: het peil tot waar de in te lijven zone zich uitstrekt bedraagt hoogstens de gronddekking boven de ondergrondse doorrit. De afwerking, de waterdichting en bescherm laag van de kelder bevinden zich ten minste onder het peil van de inlijving. In geen geval bevinden zich er constructie-elementen in de in te lijven zone.

13. Betreffende de bovengrondse verzamelpunten voor vuilnisophaling moeten alle artikels ter zake uit de politiecodex integraal worden opgenomen in het huishoudelijk reglement van blok 7 alsook van blok 1 & 2.

14. 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.

15. Aan blokken 2, 4 en 5 moet ter hoogte van de rooilijn aan de ondergrondse inrit een signalisatielamp worden geplaatst (knipperlicht!) die aangeeft wanneer er een auto uit de garage zal rijden.

16. 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.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft 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 19 januari 2012 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 (uitsluitend) 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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vijfde 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), de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurdershandelingen (hierna: de Motiveringswet) en 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 28 december 2011 en 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 het middel onduidelijk is en derhalve onontvankelijk in de zin dat het niet te achterhalen is wat de verzoekende partijen nu als een stadsontwikkelingsproject beschouwen, namelijk de vergunningsaanvraag voor blok 7 met 49 appartementen, ondergrondse parking en parkinrichting, of de aanvraag voor de bouw van blokken 1 en 2 met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parking.

Ten gronde stelt de eerste tussenkomende partij 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 stadsontwikkelingsproject.

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 reageren vooreerst dat de verwijzing naar blok 1 en 2 een materiële vergissing betreft en dat zij wel degelijk blok 7 bedoelen.

Ten gronde wijzen de verzoekende partijen 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 stadsontwikkelingsproject zoals ook blijkt uit rechtspraak van de Raad.

6.

De eerste tussenkomende partij stelt nog dat de volledigheid van een vergunningsaanvraag moet worden beoordeeld aan de hand van de regelgeving die geldt op het ogenblik van de indiening van de aanvraag en voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting verder niets wezenlijks 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

...

- 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".

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

7.

De tweede tussenkomende 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 aan de regeling zoals toegelicht in de omzendbrief van 22 juli 2011 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 tussenkomende partij voorhoudt blijkt uit deze overwegingen geenszins dat de verwerende partij het aangevraagde concreet heeft beoordeeld en getoetst met name om na te

gaan of het aangevraagde aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken in de zin van de MER-richtlijn.

8.

Met betrekking tot de vraag ten slotte of het aangevraagde gekwalificeerd moet worden 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 dan niet het algemeen belang dient geen criterium bij de beoordeling van het betrokken project als stadsontwikkelingsproject. In die optiek dient derhalve de voorliggende aanvraag - die overigens zowel door de verwerende partij als door de tussenkomende partijen expliciet wordt gekaderd als een deel van het ruimere project “Groenstaete” – en die betrekking heeft op de bouw van ‘Blok 7’ zijnde 49 appartementen met ondergrondse garage en parkinrichting, te worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject in de zin van de MER-richtlijn.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen niet te worden onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan 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 Blok 7 – bouwen van 49 appartementen en een ondergrondse parking met parkinrichting op de percelen gelegen te 3500 Hasselt, Roode Roosstraat 15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummers 136F en 136H.
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