

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 153.713 van 12 januari 2006
in de zaak A. 163.580/X-12.358.**

In zake : Frank VAN DE BROEK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat I. DEDECKER,
kantoor houdende te 3600 GENK,
Sint-Martensbergstraat 9

tegen :

1. de gemeente ZONHOVEN,
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat L. DEHAESE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Luikersteenweg 187.

tussenkomen partij :

de n.v. THUIS BEST WONINGEN & APPARTEMENTEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaten K. VANOPPEN en G. LESIRE,
kantoor houdende te 3510 KERMT-HASSELT,
Diestersteenweg 146.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Frank VAN DE BROEK op 23 juni 2005 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 16 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven waarbij aan de n.v. THUIS BEST (Marchetta Franco) de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning en elf appartementen aan de Van Paesschenstraat 2 en 4 en Dorpsplein 16 te Zonhoven, op een perceel kadastraal bekend Sectie B, nrs. 488 M, 488 R, 487 E en 475 R, en van het eraan voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar van 17 juni 2004;

Gezien het administratief dossier van de eerste verwerende partij;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPES;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 22 augustus 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 oktober 2005;

Gelet op de beschikking van 4 oktober 2005 waarbij de bovenvermelde beschikking wordt ingetrokken en de terechtzitting bepaald wordt op 14 oktober 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat I. DEDECKER die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat D. VAN COPPENOLLE die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat A.M. SWINNEN die loco Advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat G. LESIRE, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de n.v. THUIS BEST WONINGEN & APPARTEMENTEN met een verzoekschrift van 12 juli 2005 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de n.v. THUIS BEST (Marchetta Franco) op 26 januari 2004 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een aanvraag heeft ingediend voor het verkrijgen van een vergunning strekkende tot het bouwen van een eengezinswoning en elf appartementen aan de Van Paesschenstraat 2 en 4 en Dorpsplein 16 te Zonhoven, op een perceel kadastraal bekend Sectie B, nrs. 488 M, 488 R, 487 E en 475 R; dat het betrokken perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979

vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat verzoeker eigenaar en bewoner is van een pand gelegen aan de Dorpsstraat 53, palend aan het kwestieus perceel; dat een openbaar onderzoek werd gehouden van 14 februari 2004 tot 15 maart 2004, naar aanleiding waarvan twee bezwaarschriften werden ingediend, waaronder één door verzoeker; dat de bezwaarschriften door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven ongegrond werden verklaard; dat op 26 maart 2004 een "addendum" aan de bouwaanvraag werd ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen de bouwaanvraag op 18 mei 2004 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd; dat de gemachtigde ambtenaar de bouwaanvraag op 17 juni 2004 voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd, met uitzondering van de terrein- en tuinaanleg; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven bij besluit van 28 juni 2004 de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat deze stedenbouwkundige vergunning bij besluit van 19 juli 2004 werd ingetrokken op grond van een schrijven van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Natuurlijke Rijkdommen en Energie; dat op 10 augustus 2004 gewijzigde isolatieformulieren BNRE/ISO1 werden ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven bij het thans bestreden besluit van 16 augustus 2004 de stedenbouwkundige vergunning opnieuw heeft verleend, mits naleving van de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar;

Overwegende dat verzoeker betoogt dat hij in de week van 6 juni 2005 heeft vastgesteld dat de nog op het perceel aanwezige bomen en struiken werden verwijderd en dat het perceel werd afgepaald, dat hij op 10 juni 2005 een afschrift heeft verkregen van de bestreden beslissing, dat zijn raadsman het dossier voor het eerst heeft ingezien op 13 juni 2005, en dat zijn beroepschrift derhalve tijdig werd ingediend;

Overwegende dat de tweede verwerende partij opwerpt dat het verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging niet tijdig werd ingediend; dat de verzoekende partij een bezwaarschrift heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek, dat hij behoorde te weten dat na het openbaar onderzoek inzake de bouwaanvraag een beslissing zou worden genomen, dat het ongeloofwaardig is dat hij slechts in de week van 6 juni 2005 kennis heeft gekregen van de bestreden

beslissing, terwijl hij op 8 maart 2004 een bezwaar had ingediend tijdens het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de tussenkomenende partij opwerpt dat verzoeker bij het verloop van de volledige procedure betrokken was en op de hoogte was van het volledige dossier, dat hij reeds aanwezig was op de vergadering van 8 mei 2000, dat hij bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek, dat hij uitdrukkelijk werd uitgenodigd om deel te nemen aan het openbaar onderzoek dat opnieuw werd gehouden in februari 2004, dat hij weerom een bezwaar heeft ingediend op 8 maart 2004, dat hij perfect kennis kon nemen van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning op 16 augustus 2004 vermits de verslagen van het schepencollege steeds ter inzage liggen in het administratieve dossier, dat hij bovendien reeds lang vóór 6 juli 2005 had kunnen vaststellen dat de vergunning effectief was afgeleverd, dat de werken op de site reeds vóór 6 juli 2005 zijn opgestart, dat op 22 november 2004 de eerste werken werden uitgevoerd, met name er werd "grond verzet" en een reclamepaneel dat zich tegen de gevel van het café 't Pleintje bevond werd verwijderd, dat op 27 december 2004 door de expert van de n.v. THUIS BEST een staat van bevinding werd opgemaakt, dat op 14 februari 2005 door de aangestelden van ELECTRO MAES MICHEL een werfkast werd afgeleverd en geïnstalleerd op de werf, dat deze werfkast op 16 februari 2005 voor indienststelling werd gekeurd door aangestelden van de v.z.w. TECHNISCH BUREAU VERBRUGGEN, dat het verzoekschrift derhalve laattijdig werd ingediend;

Overwegende dat stedenbouwkundige vergunningen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend dienen te worden; dat voor derden belanghebbenden de in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalde termijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben, gebruik makend van de hen door het alsdan geldende artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw geboden mogelijkheid om er ten gemeentehuize inzage van te nemen; dat deze termijn ingaat de dag waarop zij, aan de hand van wat zij kunnen vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dienen te geven dat krachtens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, voor de uitvoering van die werken een stedenbouwkundige vergunning is vereist, en dat zij

bijgevolg redelijkerwijze moeten of kunnen veronderstellen dat een vergunning is afgegeven; dat het zaak is van de partij die opwerpt dat de verzoekende partij kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren;

Overwegende dat de deelname van verzoeker aan het openbaar onderzoek hem niet verplichtte, bij ontstentenis van uitvoering van de werken waarvoor de vergunning werd aangevraagd, zich op regelmatige tijdstippen naar het stadhuis te begeven om daar te informeren of de tussenkomen de partij de vergunning voor de geplande bouwwerken reeds had verkregen of niet; dat de tweede verwerende partij en de tussenkomen de partij geen gegevens aanbrengen die aannemelijk maken dat verzoeker wist of alleszins kon weten dat de vergunning was verleend, noch dat hij meer dan zestig dagen vóór het indienen van het beroep kennis had of moest hebben van de bestreden beslissing; dat de door de tussenkomen de partij aangehaalde werkzaamheden die reeds vóór 6 juli 2005 zouden hebben plaatsgevonden, niet van die aard zijn dat verzoeker hieruit zou hebben moeten afleiden dat de vergunning reeds was afgeleverd; dat grondverzetten geen duidelijk zichtbare en omslachtige werkzaamheden inhoudt; dat deze slechts op één bepaalde dag plaats vond en dat niet wordt aangetoond dat verzoeker dit heeft opgemerkt; dat voorts uit de door verzoeker neergelegde foto's blijkt dat de levering en installatie van de werfkast niet op het terrein van de werf zelf geschiedde, maar aan de overkant van de straat grenzend aan het kwestieus perceel; dat in de huidige stand van het geding geen gegevens voorhanden zijn waaruit kan blijken dat verzoeker reeds vóór 6 juni 2005 kennis had van de bestreden vergunning; dat de vordering is ingesteld op 23 juni 2005; dat in deze omstandigheden het beroep tijdig lijkt te zijn; dat in deze stand van het geding de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker een eerste middel afleidt uit de schending van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972

betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel;

Overwegende dat verzoeker in het eerste onderdeel van het middel stelt dat het vergunde bouwwerk niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden, dat de vergunningverlenende overheid de verplichting heeft om elke aanvraag tot vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, dat artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ordening waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht, dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen en dat rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen en dat op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit; dat artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, dat artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen vereist dat de motivering van bestuurshandelingen de juridische feitelijke overwegingen vermeldt die aan de grondslag van de beslissing liggen en dat deze motivering afdoende is, dat het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een overheidsbeslissing dient te worden gemotiveerd met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen, dat het onderzoek naar de omgeving en de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving evenwel volledig ontbreekt, dat een concreet onderzoek naar de inpasbaarheid in de omgeving had moeten leiden tot een weigering van de vergunning, dat zowel zijn perceel, als het perceel waarvoor de vergunning wordt afgegeven, als het ware op een driehoekig eiland liggen, dat aan alle zijden grenst aan een weg, met name langs 2 zijden de Dorpsstraat en de Van Paesschenstraat, dat dit driehoekig eiland een geïsoleerd geheel vormt zodat het stedenbouwkundig onderzoek naar de omgeving en de

inpasbaarheid in zijn onmiddellijke omgeving dient te gebeuren vanuit een onderzoek naar de inpasbaarheid in dit driehoekig eiland, dat het gebouw veel te zwaar is voor zijn omgeving, dat het gebouw een volume heeft van 4999,92 m³, dat de omgeving bestaat uit woningen met één verdieping, terwijl het vergunde gebouw een gelijkvloers, een eerste, een tweede en een derde verdieping telt, dat er elf appartementen en één woning worden voorzien, dat het vergunde gebouw derhalve totaal disproportioneel is ten opzichte van zijn omgeving, zodat het niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat de percelen volgens het gewestplan Hasselt-Genk zijn gelegen in woongebied, dat het project werd getoetst aan de vigerende plannen van aanleg, dat aangezien de percelen niet zijn gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, het de bevoegdheid blijft van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende de goede plaatselijke aanleg, dat de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening binnen de appreciatiebevoegdheid valt van de overheid, waardoor de toetsing door de Raad van State marginaal dient te zijn, dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven het bestreden besluit van 16 augustus 2004 op een omstandige en afdoende wijze motiveert wat betreft de beoordeling van de bouwplaats, de omgeving en het project, dat het college besluit dat uit deze motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en dat het voorgestelde ontwerp kadert in een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en in zijn onmiddellijke omgeving, dat uit de foto's van de omgeving van het Dorpsplein van de gemeente Zonhoven blijkt dat de omgeving niet alleen bestaat uit woningen met twee bouwlagen of nog woningen met een gelijkvloers en een verdieping, dat zich in de omgeving van het Dorpsplein ook woningen bevinden met meer dan twee bouwlagen, zelfs 5 bouwlagen, dat het ingediende project een gelijkvloers heeft, een eerste, een tweede en een dakverdieping, dat het vergunde gebouw derhalve in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de tussenkomende partij stelt dat het te bebouwen perceel erg ruim is en dat het meer dan voldoende ruim is om het geplande en vergunde gebouw te herbergen, dat de woning van verzoeker niet "in het niet zou

vallen" zoals wordt beweerd in het bezwaarschrift van 8 maart 2004, dat het geplande en vergunde gebouw niet vlak langs de woning van verzoeker wordt gebouwd, dat de afstand tussen beiden meer dan 30 m bedraagt, dat de woning van verzoeker op een hoger punt ligt dan het op te richten gebouw, en dat tussen het op te richten gebouw en de haag van verzoeker nog een servitude van doorgang is gevestigd van 5 m breed;

Overwegende dat artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat de vergunningverlenende overheid er aldus toe gehouden is, indien het bouwperceel geen deel uitmaakt van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling en er voor het betrokken gebied geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, geval per geval te onderzoeken of de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning om te voldoen aan de krachtens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, opgelegde motiveringsverplichting in de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn; dat aldus enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het de Raad van State in de uitoefening van zijn wettigheidscontrole niet toekomt zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt :

"Betreffende de bouwplaats, de omgeving en het project:

Overwegende dat de aanvraag het oprichten beoogt van een eengezinswoning langs het Dorpsplein en elf appartementen langs de Van Paesschenstraat;

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit woningen met een verdieping waaraan het concept van dit gebouw aan de voorzijde beantwoord;

Overwegende dat de slaapkamers op het gelijkvloers uitgeven op de binnenkoer en tuin van de woning Dorpsplein 16. Er dient een oplossing uitgewerkt om privacyhinder te voorkomen (bv. melkglas);

Overwegende dat de vensters van de slaapkamers in de appartementen 0.3 en 1.4 niet beantwoorden aan de Vlaamse wooncode zal opgelegd worden dat deze dienen aangepast aan de Vlaamse wooncode;

Overwegende dat het gebouw grenst aan een perceel met een historisch gebouw, namelijk De Kroon;

Overwegende dat uit de detailplannen blijkt dat de aansluiting met de handelsuitbating Dorpsplein 14 uitgevoerd wordt in grijze gevelsteen;

Overwegende dat niet uit het dossier blijkt hoe de vrijblijvende zijgevel van de handelsuitbating Dorpsstraat, die aan de achterzijde niet benut wordt, afgewerkt zal worden (,) zal opgelegd worden dat deze in een welgevormde gevelsteen of waterdichte crepi uitgevoerd dient te worden;

Overwegende dat het dakprofiel aan de voorzijde van het handelspand Dorpsplein 14 gevolgd wordt. De nieuwe vrijblijvende zijgevel, aan de achterzijde van het dak, dient afgewerkt te worden in een welgevormde gevelsteen of waterdichte crepi;

Overwegende de onderhandse verkoopakte tussen het gemeentebestuur van Zonhoven en de aanvrager, Thuis Best, van 11 juni 2001 die omschrijft : 'de naamloze vennootschap 'Huisvestingsmaatschappij Thuis Best' vestigt bij deze een erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart op het hierboven beschreven eigendom en dit ten voordelen van de aangrenzende percelen, thans ten kadaster gekend sectie B, nrs 485n, 483 d en 484g. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd tegen de perceelsgrens van het eigendom thans ten kadaster gekend sectie B, nr 475n. De erfdienstbaarheid is vijf meter breed en vertrekt aan de Van Paesschenstraat; op het achterste gedeelte verbreedt zij zich. De aanleg van de servitudeweg is ten laste van de koper'.

Overwegende dat de groenvoorziening langs de inrit niet voldoet aan de voorwaarden die bedongen zijn in de akte van verkoop met aangehecht plan op 11 juni 2001 zal opgelegd worden dat hieraan dient voldaan;

Overwegende dat op het perceel uiterst weinig groenvoorziening aanwezig is (8 bolacacia's). Voor de vrijblijvende gronden aan de inrit tot de ondergrondse garages en vrijblijvende gronden langs de voorzijde van het gebouw (Van Paesschenstraat) dient voorzien te worden in gepaste groen (geen bestrating). Een beplantingsplan dient aldus nog vergund te worden en de uitvoering dient gerealiseerd in het eerstvolgende plantseizoen na de eerste ingebruikname van het gebouw;

Overwegende dat de vloerpas van het gebouw 30 cm hoger gelegen is dan het voorliggend voetpad;

Overwegende dat aan de ondergrondse garages/kelder een afwatering aangebracht wordt aan de ingang van de garages zal opgelegd worden dat deze niet rechtstreeks mag aangesloten worden op de voorliggende riolering;

Overwegende dat het inplantingsplan (blad 6) niet overeenkomt met het opmetingsplan van de landmeter Scheers en Theunis dat opgemaakt werd op 28.10.1999 waardoor de kelderverdieping niet kan uitgevoerd worden zoals aangegeven op het plan van de kelderverdieping (blad 1) Hieromtrent werd een verduidelijking toegevoegd op 26 maart 2003 met een uittreksel uit de akte van

verkoop van 25 november 1999 tussen Hendrikx Joseph en de Huisvestingsmaatschappij Thuis Best waaruit blijkt dat de kelder, zoals weergegeven op de plannen, kan gerealiseerd worden;

Algemene conclusie :

Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht, mits+ het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp kadert in een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en in zijn onmiddellijke omgeving;"

Overwegende dat het bestreden besluit enkel vermeldt dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit woningen met een verdieping waaraan het concept van dit gebouw aan de voorzijde beantwoordt; dat uit bijgevoegde plannen blijkt dat het vergunde gebouw een gelijkvloers, een eerste, een tweede en derde verdieping telt en een volume heeft van 4999,92 m³; dat uit de voormelde motivering nergens blijkt dat het bestreden besluit het volume en de grootschaligheid van voorliggend project en de al dan niet inpasbaarheid van dit volume in de ter plaatse bestaande ordening concreet bij haar beoordeling heeft betrokken; dat het argument dat "de onmiddellijke omgeving bestaat uit woningen met een verdieping waaraan het concept van dit gebouw aan de voorzijde beantwoordt", vaag en algemeen is; dat een dergelijk summier argument, rekening houdend met de omstandigheid dat het ontworpen bouwwerk helemaal niet blijkt te bestaan uit een woning met een verdieping "zoals de zich in de onmiddellijke omgeving bevindende woningen", en dat daarenboven enkel het "concept" van het ontworpen gebouw "aan de voorzijde" hieraan zou beantwoorden op het eerste gezicht niet als een afdoend motief in aanmerking kan worden genomen ter verantwoording van de door voormeld artikel 19, derde lid, vereiste verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening; dat het middel in de aangegeven mate ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker in essentie stelt dat de woonlast voor de percelen in de omgeving op gevoelige wijze wordt verhoogd, dat door het toelaten van 11 appartementen het woongebruik veel intenser wordt, dat zijn privacy zeer sterk zal worden geschonden, dat zijn woning als monument en dorpsgezicht veel van haar waarde zal verliezen en dat het op te richten gebouw een zeer sterke visuele hinder zal veroorzaken;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het van een goed bestuur getuigt dat in tijden van schaarste van de beschikbare bouwgronden de wel beschikbare bouwgronden intensiever worden gebruikt, dat het

bovendien eveneens van een goed bestuur getuigt dat de ruimte in het centrum van een gemeente in een periode waar de vraag naar woningen in centrumgebieden groter is dan vroeger goed wordt benut, dat zulks zeker het geval is in Zonhoven met een steeds stijgend bevolkingsaantal, dat de globale visie op ruimtelijke ordening in Vlaanderen er trouwens één van kernverdichting is, dat de woning van verzoeker veel van haar waarde zou verliezen een loze bewering is die door geen enkel objectief element aannemelijk wordt gemaakt, dat men het geplande gebouw niet kan zien indien men zich voor de woning van verzoeker bevindt, dat niet duidelijk is hoe zulks dan een negatieve impact kan hebben op de waarde van de woning van verzoeker als dorpsgezicht, dat het op te richten gebouw geen visuele hinder zal veroorzaken, dat een lelijke dode plek in het centrum van Zonhoven wordt ingevuld en dat het dorpsplein zal worden verrijkt met een fraai pand, dat verzoeker zelf afbreuk doet aan de visuele waarde van zijn woning door het handhaven van een lelijke garage;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat verzoeker zich beperkt tot een vage en algemene formulering van de door hem beweerde ernstige nadelen, dat het argument dat de woonlast voor de percelen in de omgeving op een gevoelige wijze wordt verhoogd geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel is dat verzoeker persoonlijk ondergaat, dat de woning veel van haar waarde zal verliezen evenmin kan weerhouden worden als nadeel, dat een financieel nadeel niet kan worden aangenomen als nadeel, dat het perceel van verzoeker is gelegen op een hoek en paalt aan de achterzijde aan het perceel van de n.v. THUIS BEST, dat de linkergevel van het appartementsgebouw waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd verleend paalt aan de tuin van de verzoekende partij, dat de afstand tussen de eerste en de tweede verdieping tot de woning van verzoeker 30 m bedraagt, dat er een groene buffer zal worden aangelegd bestaande uit gemengde beplanting met hoogstammige bomen, dat de n.v. THUIS BEST binnen het jaar na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning een apart dossier dient in te dienen voor wat betreft de buitenaanleg, dat in de linkerzijgevel ramen worden geplaatst, dat het op de eerste verdieping de ramen betreft van de keuken en de bergruimte, dat het op de tweede verdieping de ramen van badkamer 1 en slaapkamer 1 betreft, dat aangezien deze vertrekken geen intense woonbeleving impliceren niet valt in te zien hoe de privacy van de verzoekende partij geschonden zal worden door deze ramen in de linkerzijgevel;

Overwegende dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten een gebouw bestaande uit een gelijkvloers,

een eerste, een tweede en een derde verdieping, waarvan het volume van 4999,92 m³ bedraagt, in te planten op 3,23 m van de perceelgrens van verzoekers eigendom; dat niet wordt betwist dat verzoekers achtertuin paalt aan het bouwperceel; dat verzoeker vanuit zijn woning zal worden geconfronteerd met een zicht op de linkergevel van de geplande constructie; dat, gelet op de aard en de omvang van het vergunde gebouw, het aannemelijk is dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een ernstige aantasting van verzoekers leefklimaat en woonomgeving tot gevolg kan hebben, zoals door hem aangevoerd; dat het vrij uitzicht dat verzoeker thans nog geniet zal worden vervangen door een uitzicht op de linkergevel van dit omvangrijk appartementsgebouw; dat derhalve aannemelijk is dat het vergunde gebouw ook een visuele hinder zal veroorzaken; dat uit de bijgevoegde plannen blijkt dat in de linkergevel ramen worden aangebracht zowel op de eerste als op de tweede verdieping van waaruit inkijk mogelijk is op verzoekers eigendom; dat er tot op heden nog geen plan betreffende de buitenaanleg werd ingediend zodat geen duidelijkheid bestaat over de toekomstige groenaanleg die mogelijks de privacy van verzoeker zou garanderen; dat een wijziging in het uitzicht van de onmiddellijke omgeving van zijn als monument beschermde woning voor verzoeker een ernstige aantasting kan betekenen van zijn beleving van deze deels ook als dorpsgezicht beschermde omgeving, dat dit duidelijk ruimer is dan het louter financieel nadeel van een waardevermindering van zijn eigendom; dat het terdege een persoonlijk nadeel betreft; dat de uiteenzetting van verzoeker voldoende concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de realisatie van het geplande appartementsgebouwencomplex onmiddellijk naast zijn als monument en als dorpsgezicht beschermde woning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. THUIS BEST WONINGEN & APPARTEMENTEN in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 16 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven waarbij aan de n.v. THUIS BEST (Marchetta Franco) de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van één ééngezinswoning en elf appartementen aan de Van Paesschenstraat 2 en 4 en Dorpsplein 16 te Zonhoven, op een perceel kadastraal bekend Sectie B, nrs. 488 M, 488 R, 487 E en 475 R, en van het eraan voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar van 17 juni 2004.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf januari 2006, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.