

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 161.568 van 31 juli 2006
in de zaak A. 170.958/X-12.753.**

In zake : Carlos MARIS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. DRIESSEN,
kantoor houdende te 3700 TONGEREN,
Sint-Catharinastraat 54

tegen :

1. de gemeente ZONHOVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. EVERS,
kantoor houdende te 3520 ZONHOVEN,
Berkeveldweg 80
2. het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat L. DEHAESE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Luikersesteenweg 187.

tussenkommende partij :

de nv T.M.A.,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Carlos MARIS op 13 maart 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 9 januari 2006 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven waarbij aan de nv T.M.A.-LIMACON-V.E.B. de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw aan de Hoge Valweg 2-4-6 en 1-5 te Zonhoven, op een perceel, kadastraal bekend afdeling 1, sectie B, nr. 566 g;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 mei 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 juni 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. DRIESSEN die verschijnt voor de verzoeker, van Advocaat A. EVERS die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat K. HULPIAU die loco Advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de tweede verwerende partij en van Advocaat W. MERTENS die verschijnt voor de tussenkommende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

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 nv T.M.A. met een verzoekschrift van 31 maart 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tijdelijke vereniging nv T.M.A.-LIMACON-V.E.B. op 16 februari 2004 bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een eerste aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw met 15 woonegelegenheden aan de Hoge Valweg 2-4-6 te Zonhoven op een perceel, kadastraal bekend afdeling 1, sectie B, nr. 566 g, palende aan verzoekers eigendom; dat het ontwerp voorzag in een appartementsgebouw met 3 tot 4 bouwlagen, een bouwbreedte van 58,20 meter en een bouwdiepte van 14,85 meter; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 29 maart 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd; dat dit besluit onder meer overweegt dat de bouw inkijk- en bezonningsproblemen voor de omliggende percelen zal teweegbrengen, dat het perceel "overdreven bebouwd" wordt, dat een "schaalbreuk" met de omgeving wordt gegenereerd en dat een "kleinschaliger project"

zich op deze locatie opdringt; dat de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Limburg bij besluit van 26 augustus 2004 het beroep tegen deze weigeringsbeslissing heeft verworpen op grond van onder meer de overweging dat het perceel eerder is bedoeld voor drie kavels voor open woningbouw, hetgeen ook blijkt uit de voorziene huisnummering (2-4-6) en dat "de stedenbouwkundige en architecturale uitgangspunten te sterk verschillen van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en verregaand de gangbare normen binnen deze omgeving overschrijden."; dat dezelfde tijdelijke vereniging van vennootschappen op 26 augustus 2005 bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een nieuwe aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor een aangepast ontwerp van appartements-gebouw met 2 tot 3 bouwlagen in plaats van 3 tot 4 bouwlagen; dat de bouwbreedte en bouwdiepte van het gebouw ten aanzien van de eerste aanvraag ongewijzigd zijn gebleven, maar dat de 15 appartementen thans worden verdeeld over een gelijkvloers (6 appartementen) met tuinterras achteraan, een eerste verdieping (6 appartementen) met terras aan de straatzijde en een tweede verdieping (3 appartementen) met een dakterras aan de straatzijde en die aan de achterzijde 3,61 meter inspringt ten opzichte van de eerste verdieping; dat in de kelderverdieping de autostaanplaatsen, bergruimten een fietsenberging en een vuilnisberging zijn voorzien; dat verzoeker tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift heeft ingediend, waarin hij onder meer aanvoert dat er problemen zullen ontstaan op het gebied van bezonning en privacy, en dat het bouwvolume een schaalbreuk zal teweegbrengen met de omgeving; dat het college van burgemeester en schepenen op 18 oktober 2005 de bezwaren heeft onderzocht en ongegrond heeft bevonden; dat het daarbij onder meer heeft overwogen dat de bezonning van het perceel van verzoeker gegarandeerd blijft, dat achter de ramen op de verdiepingen geen permanente leefvertrekken liggen, dat de appartementen op het gelijkvloers geen privacyproblemen zullen veroorzaken, en dat de bouwstijl beantwoordt aan andere gebouwen in de omgeving; dat het de aanvraag met een gunstig pre-advies aan de gemachtigde ambtenaar heeft doorgezonden; dat de gemachtigde ambtenaar op 16 december 2005 een gunstig advies heeft uitgebracht, waarbij hij zich aansluit bij het pre-advies van het gemeentebestuur en voorts nog motiveert dat het "niet aanvaardbaar" zou zijn "open bebouwing te voorzien aangezien grotere woon-dichtheden moeten voorzien worden in het centrum", dat vanuit de slaapkamers en badkamers aan de achterzijde van de appartementen op de verdiepingen geen ernstige problemen van inkijk te vrezen zijn, dat de ramen van de slaapkamers in het ontwerp bovendien meer naar binnen zijn gewerkt en op elkaar uitgeven, en dat de inhammen en het plat dak op de verdieping in de achtergevel niet toegankelijk moeten worden

gemaakt opdat deze ruimte niet als terras zou kunnen worden gebruikt; dat het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven bij het bestreden besluit van 9 januari 2006 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend onder de erin gestelde voorwaarden, onder meer: "De inhammen en het plat dak (dak eerste verdieping) in de achtergevel mogen niet toegankelijk gemaakt worden. Deze kunnen niet als terras gebruikt worden.";

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten "een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat verzoeker in het verzoekschrift tot schorsing het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hem kan berokkenen, uiteenzet als volgt:

"Dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, aan verzoeker een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel berokkent.

Dat waar verzoeker tot voor het afleveren van het bestreden Besluit, kon genieten van een residentiele en rustige woonomgeving (...), de bestreden beslissing zal resulteren in de oprichting van een mastodont van een

appartementenblok, met maar liefst 15 woongelegenheden met bijhorende parkings .

Dat dit gebouw zal worden opgericht ten zuiden van de woning van verzoeker.

Dat de woning van verzoeker, qua opbouw, zongericht is, waardoor ruime vensters aanwezig zijn aan de zijde van het perceel waarop gebouwd dreigt te worden.

Dat door de geringe diepte van het bouwperceel (18,81 meter tot 23 meter) samen met de hoogte van het gebouw (tot 11, 5 meter) er ruime privacyhinder zal ontstaan in en rond de woning van verzoeker en in de tuin.

Volgens het plan van de achtergevel telt het ontworpen gebouw maar liefst 34 ramen over drie bouwlagen die uitgeven op de woning en tuin van verzoeker (...)

Dat de ramen op de eerste verdieping weliswaar schuin werden geplaatst met hiertussen een overloop doch dit geenszins belet dat vanaf de overloop rechtstreekse zichten worden genomen op de woonst en tuin van verzoeker.

Dat dit concept evenmin belet dat op de eerste verdieping schuine zichten blijven bestaan op de woning en private tuin van verzoeker.

En terwijl uit het inplantingsplan volgt dat het gebouw zal worden ingeplant op amper 6 meter van de perceelsgrens met verzoeker (...).

Terwijl de terrassen op de benedenverdieping worden ingeplant op amper 1 meter van de perceelsgrens ...

Dat deze zes terrassen bovendien gelegen zijn op een hoogte van 40 cm. boven het maaiveld zodat een volwassen persoon die zich op dit terras bevindt over de afsluiting gemakkelijk binnenkijkt in de woning van verzoeker.

Dat een inplanting op een dermate korte afstand tov de perceelsgrens alleszins geacht moet worden in ruime mate privacyverstorend te zijn.

Dat dit des te meer het geval is daar het woon- en leefgedeelte van verzoeker zich hoofdzakelijk aan de zijde van het ontworpen gebouw bevindt.

Dat in de afgeleverde vergunning geen enkele afdoende maatregel werd voorzien, ter bescherming van de privacy van verzoeker.

Dat door de aard en de omvang van dit appartementencomplex aan verzoeker bovendien extreem veel zonlicht zal worden ontnomen.

Dat uit de door verzoeker bijgebrachte bezonningsstudie blijkt dat de woning van verzoeker om 8:30 uur gedurende negen maanden van het jaar in de schaduw zal liggen, met name van 9 augustus tot 3 mei. Op de middag om 12:00 uur is dat nog zes maanden schaduw, met name tot 21 maart. De vooravondsituatie om 16:00 uur is gunstiger, maar ook op dat tijdstip ligt de woning nog bijna drie maanden in de schaduw, met name van 18 november tot 6 februari (...)

Dat zoals blijkt uit de plannen van de achtergevel van het ontworpen gebouw, verzoeker gedoemd zal zijn uit te kijken op een 'grauwe steenmassa'.

Dat deze 'grauwe muur' zal worden ingeplant over een lengte van maar liefst 58,20 meter met een hoogte van 11 meter...

Dat het 'woonklimaat' van verzoeker aldus op drastische wijze zal verstoord worden, nu hij vanuit zijn woning en tuin zal moeten uitkijken op dit gigantische en plompe bouwwerk dat zijn woonomgeving voortaan zal domineren en letterlijk een blijvende schaduw zal werpen op zijn woonomgeving.

Dat door de oprichting van een dergelijk gebouw, de structuur van de wijk ontegensprekelijk wordt gewijzigd en het karakter van de ganse omgeving wordt veranderd.

Dat de woondichtheid veel hoger zal komen te liggen, dan voorheen.

Dat de aard en de omvang van de toegelaten constructie mede bepalend is voor de ernst van het ingeroepen nadeel.

(...)."

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de eigendom van verzoeker en het bouwperceel beiden in het centrum van de gemeente Zonhoven zijn gelegen, waar tal van functies en gebouwen op korte afstand van elkaar voorkomen; dat de beide percelen rechtstreeks palen aan de gebouwen van een school, en even verderop aan de overzijde van de Hoge Valweg de grote nieuwe evenementenhal van Zonhoven is gelegen; dat in de andere richting op heel korte afstand het kerkplein van Zonhoven is gelegen, met de Sint-Quintinuskerk, het gemeentehuis met nieuwe uitbreiding voor de politiediensten en het o.c.m.w., de bibliotheek, serviceflats van het o.c.m.w., en een appartementsgebouw met op het gelijkvloers handelszaken en een bankfiliaal; dat ook in noordelijke richting aan de overzijde van de Klodsbergweg op korte afstand nog grootschalige gemeenschapsvoorzieningen aanwezig blijken te zijn; dat voorts blijkt dat ingevolge de aanwezigheid van al deze functies en gebouwen langs de Hoge Valweg ter hoogte van het bouwperceel een inham werd gemaakt voor publieke parkeerplaatsen; dat in de gegeven omstandigheden er ter plaatse niet echt kan gesproken worden van een "residentiële en rustige woonomgeving" waarvan het karakter "ontegensprekelijk" zou veranderen ingevolge de oprichting van het betrokken appartementsgebouw zoals door verzoeker beweerd; dat een vergroting van de woondichtheid inherent is aan de ligging van het perceel tegen de dorpskern en derhalve als zodanig niet als een rechtstreeks nadeel voortvloeiende uit de bestreden beslissing kan worden aanzien; dat, wat de privacyhinder betreft, uit de vergunde plannen blijkt dat er op de verdiepingen aan de achterzijde van het gebouw, palende aan verzoekers eigendom, geen terrassen zijn voorzien en dat bovendien als voorwaarde is opgelegd dat de inhammen en het plat dak van de eerste verdieping niet toegankelijk mogen worden gemaakt zodat zij niet als terras kunnen worden gebruikt; dat uit dezelfde plannen ook blijkt dat aan de achterzijde van het gebouw enkel slaapvertrekken zijn voorzien, waarbij de achtergevel van de tweede verdieping nog 3,61 meter achteruit springt zodat vanuit de kleine vensters aldaar nog moeilijk een rechtstreeks zicht op verzoekers eigendom kan worden genomen; dat de kamers op de eerste verdieping geen achterwaarts gerichte ramen hebben, maar licht nemen via een overloop met lichtschacht; dat, wat de appartementen op het gelijkvloers betreft, de vergunde plannen voorzien in de aanleg van een 3 meter hoge scheidingshaag; dat in de gegeven omstandigheden de privacy van verzoeker ingevolge de oprichting van het betrokken appartementsgebouw niet in die mate zal worden aangetast dat dit als een ernstig nadeel kan worden aanzien; dat wat het verlies aan bezonning betreft, uit de vergunde plannen blijkt dat het betrokken appartementsgebouw wordt ingeplant op 6 meter van de zijdelingse perceelsgrens met verzoekers eigendom en er een hoogte

heeft van 7,65 meter; dat de tweede verdieping inspringt en is gelegen op 9,61 meter van de perceelgrens met verzoekers eigendom, en er een hoogte heeft van 11,05 meter; dat er een 3 meter hoge haag wordt voorzien tegen de perceelsgrens; dat de woning van verzoeker blijkt te zijn ingeplant op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, een kroonlijsthoogte heeft van 4,50 meter en een nokhoogte van 8,80 meter; dat deze woning gericht blijkt te zijn naar het zuiden, d.i. naar de zijdelingse perceelsgrens; dat de beide percelen zijn gelegen in woongebied, m.a.w. een gebied dat in essentie is bestemd voor woningbouw; dat, gelet op de omvang en de configuratie van het ontworpen appartementsgebouw en de ligging van verzoekers woning, de schaduw die het betrokken appartementsgebouw zal veroorzaken niet als een ernstig nadeel kan worden aanzien dat zijn rechtstreekse oorzaak vindt in de aangevochten stedenbouwkundige vergunning op zich; dat verzoekers uiteenzetting geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning 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 niet is voldaan aan een van de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de nv T.M.A. in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

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 eenendertig juli 2006, door :

de H. J. BOVIN,
Mevr. J. CAMU,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

J. CAMU.

J. BOVIN.