RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 194.794 van 29 juni 2009
in de zaak A. 192.039/X-14.132.

In zake : 1. Godelieve PETIT,
2. Johan GEYSKENS,
die woonplaats kiezen bij
advocaat W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5

tegen :

1. de stad BERINGEN,
die woonplaats kiest bij
advocaten K. GEELEN en K. WAUTERS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat C. LEMACHE,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 60.

tussenkomende partij :

de n.v. SCOONHUYS,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. GYSEN,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Antwerpsesteenweg 18.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Godelieve PETIT en Johan GEYSKENS op 2 april 2009 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 5 maart 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. SCOONHUYS voor het bouwen van 4 gelijkvloerse handelsruimtes, 32 appartementen met ondergrondse garages, boven- en ondergrondse parking, aanleggen en vernieuwen parking op openbaar domein en kappen van bomen op een terrein gelegen te Beringen, Harmoniestraat-Hasseltsesteenweg-Kolmen, kadastraal bekend sectie B, nrs. 12/c, 21/e, 11/e, 20/e en 21/p;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 juni 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat W. MERTENS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat K. WAUTERS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat G. COENEN, die loco advocaat Ch. LEMACHE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat T. RYCKALTS, die loco advocaat C. GYSEN verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Rechtspleging</u>.

Met een verzoekschrift van 22 april 2009 heeft de n.v. SCOONHUYS gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. <u>De feiten</u>.

2.1. Op 8 juli 2008 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de n.v. SCOONHUYS aan het stadsbestuur van Beringen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 4 gelijkvloerse handelsruimtes, 32 appartementen met ondergrondse garages, boven- en ondergrondse parking, aanleggen en

vernieuwen parking op openbaar domein en kappen van bomen op een terrein gelegen te Beringen, Harmoniestraat-Hasseltsesteenweg-Kolmen, kadastraal bekend sectie B, nrs. 12/c, 21/e, 11/e, 20/e en 21/p.

Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk is het terrein gelegen in woongebied. Het terrein is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De verzoekende partijen zijn aanpalende eigenaars en bewoners.

2.2. Het Agentschap Natuur en Bos adviseert de aanvraag op 6 augustus 2008 gunstig mits compensatie.

2.3. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, van 17 juli 2008 tot 16 augustus 2008, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

2.4. Op 18 december 2008 bevindt het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen de bezwaren deels gegrond en deels ongegrond.

2.5. Op 12 februari 2009 adviseert de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag gunstig onder voorwaarden.

2.6. Op 24 februari 2009 geeft het Agentschap Wegen en Verkeer een gunstig advies.

2.7. Op 5 maart 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen de vergunning, onder de volgende voorwaarden:

> "C de insteekparkings langs de Kolmenstraat moeten vervangen worden door langsparkings, evenwijdig met de as van de Kolmenstraat;
> C alle voorwaarden en in het bijzonder de bindende voorwaarde, gesteld in het advies van het Agentschap Infrastructuur - Wegen en Verkeer d.d. 24-02-2009 moeten strikt gevolgd worden;
> C de voorziene groenbuffer (aan noordzijde van het perceel, met grens van perceel 10/L/2) dient uitgevoerd met groenblijvende streekeigen beplanting die minstens 2m hoog wordt;
> C uitgravingen aan noordzijde (kant perceel 10/L/2) moeten beperkt worden tot max. 60cm voorbij de voorziene bouw om het wortelgesteld van de bomen maximaal te sparen;
> C de parkeergarages horen bij de appartementen. Bij aankoop van een appartement dient ook een parkeergarage aangekocht te worden;
> C de voorwaarden van de externe adviezen moeten gevolgd worden,

- advies brandweer d.d. 03.09.2008
- advies VMM-afdeling Water d.d. 18.07.2008
- advies Natuur en Bos d.d. 06.08.2008 (9.955,44 euro bosbehoudsbijdrage)".

Dit is het bestreden besluit waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

"Het college van burgemeester en schepenen van 18-12-2008 en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveren hun standpunt als volgt :

(...)

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (B.S. 20 mei 2000);

Er werd in kader van het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend door Wim Mertens en Andy Beelen, raadslieden van de heer Johan Geyskens en mevrouw Godelieve Petit, wonende te 3580 Beringen, Hasseltsesteenweg 38 (aanpalende eigenaars).

Volgende argumenten worden aangehaald in het bezwaarschrift:

Krachtens art. 19 van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen wordt de stedenbouwkundige vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening dient dan ook de aanwezige bebouwing aan elk van de 4 straten in ogenschouw te worden genomen als de relevante onmiddellijke omgeving en niet enkel de bebouwing aan de Harmoniestraat (project Himmos).

Vertrekkend van dit gegeven integreert de aanvraag van Scoonhuys zich niet of minstens onvoldoende in de onmiddellijke omgeving.

1. Zowel in de P. Breugelstraat als aan de Hasseltsesteenweg kenmerkt de aanwezige bebouwing zich door 2 bouwlagen en een beperkte nokhoogte. Ook aan de Kolmenstraat is er tegenover het projectgebied enkel een woning die 2 bouwlagen omvat en waarvan de nokhoogte beperkt is.

   De aanvraag voorziet echter het oprichten van appartementsgebouwen met overwegend 4 bouwlagen. De appartementsgebouwen die uitgeven op de Harmoniestraat omvatten zelfs 5 bouwlagen. Zelfs de reeds aanwezige bebouwing aan de Harmoniestraat is beperkt tot 3 à 4 bouwlagen.

   Verder is voor wat de bouwhoogte betreft op de plannen slechts één vergelijkingspunt aangeduid. Dat vergelijkingspunt is de 'bestaande bebouwing Pekpot' en daarbij kiest de aanvrager op het plan 'gevel Kolmenstraat' dan precies het allerhoogste gebouw van al de verschillende gebouwen die in de Harmoniestraat en de Sint-Jozefstraat werden opgericht, m.n. het gebouw op de hoek van de Harmoniestraat met de Sint-Jozefstraat. Datzelfde gebouw wordt dan ook nog eens geprojecteerd/gespiegeld op het plan 'achtergevel, zicht vanaf de perceelsgrens naar Kolmenstraat, zie plan 7/8' waardoor de verkeerde indruk ontstaat dat de bebouwing aan het begin van de Harmoniestraat (naar de P. Breugelstraat toe) even hoog zou zijn als aan het einde van de Harmoniestraat (naar de Kolmenstraat toe), terwijl dit helemaal niet het geval is. Aan het begin van de Harmoniestraat is de bebouwing veel lager.

De hoogte van de aanwezige, en nochtans relevante bebouwing aan de P. Breugelstraat, de Hasseltsesteenweg en de Kolmenstraat wordt op de aanvraagplannen nergens weergegeven. De aanvraagplannen geven dan ook een misleidend beeld van de omgeving en dat beeld wordt nog versterkt door de foto's die bij het aanvraagdossier werden gevoegd (geen foto's van bebouwing aan P. Breugelstraat, geen foto's vanuit P. Breugelstraat richting Harmoniestraat, geen foto's getrokken vanuit de bouwpercelen richting perceel van bezwaarindieners).

Alzo wordt in het aanvraagdossier te zeer verborgen gehouden dat de nokhoogte van de aangevraagde appartementsgebouwen ruimschoots de nokhoogte van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving overstijgt.

2. Ook naar volume/bouwbreedte is de aanvraag niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

   Het project is veel te dicht ingeplant bij de perceelsgrens en het perceel van onze cliënten: op sommige plaatsen is het zelfs minder dan 3 meter wat normaal tussen ééngezinswoningen de normale afstand is. Voor een dergelijk hoog en groot project dient minstens 6 meter van de perceelsgrens afgebleven te worden.

   Bovendien kan men vaststellen dat het perceel ingevolge de aanvraag over de ganse breedte van de grens met de Hasseltsesteenweg, de ganse breedte van de grens met de Harmoniestraat en ook over nagenoeg de ganse breedte van de grens met de Kolmenstraat wordt volgebouwd. Het vergunnen van de aanvraag zal aan de straatzijdes in feite een doorlopende muur creëren. Tussen de verschillende appartementsgebouwen is er aan de straatzijde dan ook nauwelijks openruimte.

   Dat is met de bestaande bebouwing aan de P. Breugelstraat wel het geval. Daar is er wel nog open ruimte tussen de gebouwen. Aan de overzijde van de Kolmenstraat is er trouwens zelfs enkel de zijgevel van de zijgevel van de woning gelegen op de hoek van de Kolmenstraat met de Hasseltsesteenweg.

3. Het vergunnen van de aanvraag zal bovendien het evenwicht met de naburige erven, en dat van cliënten in het bijzonder, ernstig verstoren.

   Vermijden dat een constructie burenhinder veroorzaakt is een regel van goede plaatselijke ordening.

   Bij studie van de aanvraagplannen kan worden vastgesteld dat er vanuit de achterzijde van elk van de appartementsblokken die de aanvrager wil oprichten een zicht is op het perceel van de cliënten. Dit zicht is ofwel rechtstreeks, ofwel zijdelings.

   Verder moet worden vastgesteld dat de aanvraagplannen 'zicht 1 Hasseltsesteenweg' en 'zicht 2 Hasseltsesteenweg/Kolmenstraat' ten onrechte de indruk wekken als zouden cliënten van op hun perceel uitkijken op groen. Het groen dat zichtbaar is op die plannen situeert zich op het dak van de garages, het betreft een gemeenschappelijke daktuin.

   Cliënten zullen daarenboven moeten uitkijken op muren, vensters en balkons, winkelende mensen (cf. supermarkt en verschillende detailhandels) en gestalde voertuigen.

   Op het perceel van cliënten zal m.a.w. veelvuldig worden ingekeken terwijl de kwaliteit van het zicht dat zij momenteel in die richting hebben nagenoeg volledig teloorgaat omdat de aanvrager daaraan geen aandacht/zorg heeft besteed. Er is niets, minstens veel te weinig, gedaan om cliënten toch enig kwalitatief zicht te bieden.

   Zoals uit de aanvraag blijkt kan niet alleen vanuit de appartementen maar ook van uit de parking en de garages worden ingekeken op de eigendom van cliënten (...). Er is bij deze parking en garages geen ondoorzichtige afscherming voorzien.

De aanvraag creëert om die reden al dan ook een te ernstige verstoring van het evenwicht tussen beide erven. Bovendien zullen cliënten door de oriëntatie van de achterzijde van de appartementen, het hoge aantal bewoners, de aanwezige supermarkt en de diverse detailhandels ook met andere vormen van hinder worden geconfronteerd (geluidshinder, stofhinder, zwerfvuil, ..)

Men kan zelf de toetssteen van art. 19 van het KB van 28.12.1972 verlaten en zich afvragen of het ter plaatse voorzien van de aangevraagde supermarkt en de verschillende detailhandels wel bestaanbaar is met de bestemming woongebied en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving zoals vereist in art. 5 van hetzelfde KB.

Alleszins is het project veel te grootschalig.

4. Tevens dient te worden benadrukt dat het projectgebied zich kenmerkt door 'een bos' in de zin van art. 3 van het Bosdecreet.

   Het projectgebied is immers 'een grondoppervlakte waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren die één of meerdere functies vervullen'.

   De aanwezigheid van het bos blijkt ook uit het fotodossier. Het gegeven dat het perceel niet is bestemd als bosgebied is terzake niet relevant. Het bos in de zin van het Bosdecreet betreft immers een feitelijk gegeven. De aanvraag moet dan ook voldoen aan de bepalingen van het Bosdecreet.

   Tevens zijn de bepalingen van het decreet van 21.10.1997 betreffende het Natuurbehoud van toepassing op de aanvraag.

5. In tegenstelling tot hetgeen architect Lemmens beweert in een e-mail aan de stedelijke stedenbouwkundige ambtenaar moet bij de studie van het dossier vastgesteld worden dat er geen wijzigingen zijn doorgevoerd aan de initiële aanvraag waarmee effectief en in voldoende mate werd tegemoet gekomen aan de geformuleerde bezwaren.

   De bouwhoogte, het aantal bouwlagen, de bouwbreedte, de bouwdiepte, etc. zijn immers niet verminderd. Integendeel is het bouwvolume in vergelijking met de initiële aanvraag zelfs nog verder toegenomen van 37.678,95m³ naar 38.263,37m³.

   In een verslag van de bouwraad van 09.02.2006 stelde de Bouwraad reeds omtrent de initiële aanvraag ns. Pafra voor het bouwen van een winkel- en appartementencomplex dat er ter plaatse slechts 2, maximaal 3 bouwlagen kunnen worden verantwoord (omwille van het niveauverschil en de bestaande vergunde toestanden is een bouwvolume met maximaal 3 bouwlagen en een bruikbaar dakvolume boven huidig maaiveld te verantwoorden met uitzondering langs de Hasseltsesteenweg en het begin van de Kolmenstraat waar 2 bouwlagen en een bruikbaar dakvolume het uitgangspunt zijn).

   Op dat ogenblik was ook de thans gerealiseerde bebouwing Pekpot (project Himmos) reeds vergund zodat deze richtlijnen van de Bouwraad niet aan waarde hebben ingeboet.

   Er mag ook niet uit het oog worden verloren dat de bebouwing Pekpot (project Himmos) zich uitstrekt over een oppervlakte van 13.450m² terwijl het aangevraagde project een oppervlakte zal hebben van 3.179,53m².

   Het project Scoonhuys kenmerkt zich evenwel door 44 wooneenheden terwijl het project Himmos maar 118 woningen omvatte. Terwijl de verhouding inzake oppervlakte tussen Scoonhuys en Himmos bijgevolg minder dan 1 op 4 is, is de verhouding inzake woningen zelfs meer dan 1 op 3. Niet alleen het aantal bouwlagen, maar ook de densiteit ligt bij Scoonhuys dus hoger en is alleszins overdreven.

   Bovendien is het een feit dat er bij een kleinere oppervlakte (zoals i.c. bij Scoonhuys) sowieso ook een sterker gevoel van ruimtebeperking is.

6. Bezwaarindieners willen nog opmerken dat op het inplantingsplan melding wordt gemaakt van de aanleg van een ‘dichte groenbuffer in streekeigen groen’ aan de grens met het perceel van cliënten, maar diezelfde groenbuffer is niet aangebracht op de gevelplannen (plannen 7/8 en 8/8). Bijgevolg heeft men geen zicht op de hoogte die deze buffer dan wel zal verkrijgen. Deze groenbuffer doet bovendien geen afbreuk aan de bezwaren m.b.t. de bouwhoogte, de bouwbreedte, etc., het kan hoogstens een rol spelen bij de beoordeling van de visuele hinder.
   In de veronderstelling dat de cirkels die op de plannen aan de perceelsgrens met cliënten worden aangeduid bomen moeten voorstellen (dat blijkt niet uit de legende bij het plan), moet worden aangestipt dat er op het perceel van cliënten helemaal niet zoveel bomen staan als de plannen wel laten uitschijnen. Alleszins zijn die bomen zeer oud en zeer hoog: zij hebben geen takken en bladeren onder de kruin. Deze enkele bomen verhinderen dan ook geenszins dat er zicht en inkijk zal zijn van uit de appartementen en van op de gemeenschappelijke daktuin op het perceel van cliënten vermits de kruin van die bomen hoog uitsteekt boven het huis van cliënten.
   Zoals uit het inplantingsplan blijkt zijn er aan de linkerzijde van het project (hoek Hasseltsesteenweg met Kolmenstraat) zelfs totaal geen bomen op het perceel van cliënt die het zicht en de inkijk van op voornoemde plaatsen op het perceel van cliënten beperken. Van op die plaatsen is er m.a.w. een onbeperkt zicht en inkijk.
   Tenslotte kan ook niet goed worden ingezien hoe de aanvrager het project zal kunnen realiseren zonder aan deze bomen en beplanting op de perceelsgrens te raken. Men kan dan wel op de plannen vermelden dat dit groen behouden moet worden maar de plannen komen op dat vlak in realiteit voor als technisch onuitvoerbaar.
   De meeste begroeiing zal ingevolge de uitvoering van de bouwwerken wellicht kapot gaan. Alleszins zullen de wortels van de hoogstammige bomen van cliënten aanzienlijk beschadigd worden vermits die gegroeid zijn onder het perceel van het grootschalig project.
   Standpunt van het schepencollege in verband met dit bezwaarschrift :

In het bezwaarschrift wordt aangehaald dat bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet enkel het project Himmos aan de Harmoniestraat in ogenschouw mag genomen.

De bijgevoegde foto’s (9) van het ingediende bouwdossier geven een duidelijk beeld van de omringende bebouwing, zowel langs de Hasseltsesteenweg, de Harmoniestraat en de Kolmenstraat.

Hieruit kan worden vastgesteld dat de referentievolumes en -hoogten vrij divers zijn. Aan de Hasseltsesteenweg hebben de wat oudere woningen overwegend 2 bouwlagen met een dakvolume. Aan de onderkant van de Harmoniestraat (met de hoek Kolmen) hebben de recent gebouwde appartementen (project Himmos) 4 volwaardige bouwlagen met daarboven een teruggetrokken 5de bouwlaag (set-back). Ook andere gebouwen aan de oostzijde van het projectgebied (Sint Jozefstraat en Zonnebloemstraat) hebben 3 tot 4 bouwlagen.

Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag speelt in op deze bestaande situatie en maakt een overgang van 2 volwaardige bouwlagen (kant Hasseltsesteenweg) , naar 3 volwaardige bouwlagen (midden Kolmenstraat) tot 4 volwaardige bouwlagen met set-back (als aansluiting met de bestaande bebouwing hoek Kolmen-Harmoniestraat). Op het plan is inderdaad de hoogte van dit gebouw als referentie weergegeven. Andere referenties zijn weergegeven in de bijgevoegde foto’s zodat het ingediende dossier dan ook geen misleidend beeld geeft van de omgeving. Tevens dient conform het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning alleen de aanzet van

gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd bijgevoegd worden. Dus het bijvoegen van gevelaanzichten is in dit dossier niet verplicht.

Tevens zijn we van oordeel dat het ontwerp kadert binnen de ruimtelijke context en skyline van de omgeving.

Naar volume/bouwbreedte verwijst het bezwaarschrift dat het project veel te dicht is ingeplant bij de perceelsgrens en dat het bouwperceel over de ganse breedte wordt volgebouwd.

In de kern van een stedelijk gebied is een minimumafstand van 3m gangbaar. Deze afstand wordt genomen aan de zijde van de Hasseltsesteenweg waar 2 volwaardige bouwlagen met dakvolume worden voorgesteld. Aan de zijde van de Harmoniestraat waar een hoger bouwvolume wordt voorzien wordt de afstand tot de perceelsgrens met het perceel 10L2 minstens 5,92m.

Gelijkvloers wordt er tussen 2 hoofdvolumes een afstand van 8,40m voorzien en tussen het tweede en het derde hoofdvolume wordt alleen gelijkvloers bebouwing voorzien. Mede hierdoor wordt het grote niveauverschil opgevangen. Op verdiepingsniveau bedraagt de afstand tussen de hoofdvolumes 12m (en 8,20m tot terras).

In het kader van een stedelijke taakstelling en de ligging van het perceel in de kern van het stedelijk gebied is voorgesteld volume aanvaardbaar.

Volgens het bezwaarschrift veroorzaakt voorgestelde constructie burenhinder omdat er vanuit de achterzijde van elk van de appartementsblokken een zicht is op hun perceel en ze zullen daarenboven moeten uitkijken op muren, vensters, balkons, winkelende mensen en gestalde voertuigen. Er zou niets of te weinig gedaan worden om bezwaarindieners een kwalitatief zicht te bieden.

De terrassen aan achterzijde die op 3 en 6m van de perceelsgrens komen worden afgeschermd met een ondoorzichtig glazen scherm om inkijk te vermijden of te beperken.

De andere terrassen zijn veel verder van de perceelgrens gesitueerd. Deze die rechtstreeks georiënteerd zijn naar het perceel van bezwaarindieners (terrassen van de appartementen langs de Kolmen) zijn voorzien tot op minstens 20m van de perceelsgrens.

Tussen het gebouw en de perceelsgrens wordt een groene bufferzone voorzien.

Het is inderdaad zo dat de hoogte ervan niet in de plannen is aangeduid.

Zowel de hoogte als soort beplanting zal opgenomen worden als een bindende voorwaarde.

Door een voldoende hoge en dichte beplanting moet de inkijk vanaf de parking vermeden worden.

Volgens het bezwaarschrift creëert de aanvraag een ernstige verstoring van het evenwicht tussen beide erven en zullen de appartementen aan de achterzijde, het hoge aantal bewoners, de aanwezige supermarkt en de detailhandels hinder veroorzaken (geluidshinder, stofhinder, zwerfvuil, ...) en men stelt zich de vraag of de aangevraagde supermarkt bestaanbaar is met de bestemming woongebied.

De voorziene bestemmingen zijn conform artikel 5.1.0. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen, in overeenstemming met de bestemming woongebied.

Overwegende dat het bouwperceel zich bevindt binnen de vooropgestelde afbakening van het kleinstedelijk gebied van Beringen. Het is de bedoeling om er een stedelijk beleid te voeren. Afgelopen jaren werden er al een aantal projecten van omvang gerealiseerd en ook in de toekomst zal de stedelijkheid er toenemen. Voorgestelde aanvraag waarin handel en wonen wordt voorzien is derhalve verenigbaar in deze omgeving die stelselmatig naar meer stedelijkheid evolueert.

(...)

Vermits het terrein een oppervlakte heeft (na grondafstand) van 5106m² bedraagt de densiteit 62,6 wooneenheden per hectare. In het aanpalende project Himmos is de densiteit 87,7 woningen per hectare (118 wooneenheden op 13.450m²).

Het project heeft een lagere woondensiteit (dan) het aanpalende vergunde project, die lagere densiteit wordt wel gecompenseerd door het voorzien van handel.

Bezwaarindieners willen nog opmerken dat op het inplantingsplan melding wordt gemaakt van de aanleg van een dichte groenbuffer in streekeigen groen tegen hun perceelgrens, maar dat diezelfde buffer niet is aangebracht op de gevelplannen zodat men geen zicht heeft op de hoogte die deze buffer dan zal verkrijgen.

Het is inderdaad zo dat de hoogte ervan niet in de plannen is aangeduid.

Zowel de hoogte als soort beplanting zal opgenomen worden als een bindende voorwaarde.

Door een voldoende hoge en dichte beplanting met hoogte 2m moet de inkijk vanaf de parking vermeden worden.

De indieners van het bezwaarschrift halen aan dat er op hun perceel niet zoveel bomen staan als dat de plannen laten uitschijnen. Alleszins zijn die bomen zeer oud en zeer hoog en hebben geen takken en bladeren onder de kruin zodat ze geenszins verhinderen dat er zicht en inkijk zal zijn vanuit de appartementen.

Dit aspect werd hoger reeds eerder aangehaald bij het bezwaar omtrent de burenhinder.

Het bezwaarschrift haalt aan dat het project niet kan gerealiseerd worden zonder aan de bomen en beplanting op de perceelsgrens te raken. Het behoud van dit groen, zoals vermeld op de plannen, is technisch onuitvoerbaar. De meeste begroeiing zal ingevolge de uitvoering van de bouwwerken wellicht kapot gaan of zullen de wortels aanzienlijk beschadigd worden.

Ten opzichte van de perceelsgrens wordt er een afstand van 3m tot 6m gerespecteerd wat ter plaatse heel aanvaardbaar is. De meeste bomen kunnen hierdoor intact blijven. Het is niet uitgesloten dat bepaalde bomen kapot kunnen gaan, maar door uitgravingen te bepreken tot 60cm voorbij de bouw moet men het wortelgestel maximaal bewaren.

Historiek

(voorafgaande besprekingen, vroegere aanvragen en beslissingen, attesten, beroepen, bouwmisdrijven, herstelvorderingen, vonnissen en arresten, Raad van State,...)

Op de bouwraad 09.02.2006 werd een bouwvoorstel van architect Hermans ns. Pafra besproken.

Op de bouwraden van 19.04.2007 en 29.05.2007 werden bouwvoorstellen van architect Lemmens Benno namens Alpha Invest besproken.

Een eerste stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend door Scoonhuys NV op 21.03.2008. Op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek en de bespreking ervan met de dienst RO werd een nieuw en aangepast dossier ingediend.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

(o.a. eventuele gelijkaardige aanvragen of precedenten in de omgeving)

Het bouwperceel is gelegen binnen de vooropgestelde afbakening van het kleinstedelijk gebied.

In de omgeving werden de afgelopen jaren een aantal projecten van omvang gerealiseerd.

Naast het projectgebied (kant centrum) staat een villa (opgericht vermoedelijk jaren 50) op een terrein met een oppervlakte van meer dan een halve hectare.

De aanvraag omvat het bouwen van 4 handelsruimten (1 supermarkt en 3 detailhandels) met een totale oppervlakte van ongeveer 2.800m², 32 appartementen, een ondergrondse garage en boven- en ondergrondse parkeerplaatsen. Daarnaast wordt op openbaar domein de bestaande parking langs de Hasseltsesteenweg vernieuwd, worden er omgevingswerken uitgevoerd en een aantal bomen gekapt (gedeeltelijke ontbossing).

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(technisch-stedenbouwkundige evaluatie)

Gelet dat het bouwperceel gelegen is binnen de bestemmingszone 'woongebied' en dat voorgestelde bestemmingen (wonen en handel) binnen deze zone kunnen aanvaard worden, te meer omdat het project is gesitueerd binnen de vooropgestelde afbakening van 'kleinstedelijk gebied Beringen'.

Het is de bedoeling om binnen het kleinstedelijk gebied de centrumfuncties te versterken met gemengde stedelijke invullingen.

Het bouwterrein waarop het project wordt voorzien is een ideale locatie om de vooropgestelde verstedelijking gestalte te geven.

Afgelopen jaren werden er in de omgeving reeds enkele stedelijke projecten met behoorlijke bouwvolumes en densiteit gerealiseerd.

Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is.

Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag speelt in op de bestaande ruimtelijke situatie en maakt een overgang van 2 volwaardige bouwlagen (kant Hasseltsesteenweg), naar 3 volwaardige bouwlagen (midden Kolmenstraat) tot 4 volwaardige bouwlagen met set-back (als aansluiting met de bestaande bebouwing hoek Kolmen-Harmoniestraat).

Het ontwerp kadert binnen de (vooropgestelde) ruimtelijke context en de skyline van de omgeving.

In het kader van de stedelijke taakstelling en de ligging van het perceel in de kern van het stedelijk gebied kunnen voorgestelde volumes en voorgestelde densiteit aanvaard worden.

Het ingediende bouwvoorstel zorgt ook voor voldoende woonkwaliteit : de woningen zijn voldoende groot, beschikken over een eigen ondergrondse garage en hebben een bruikbare buitenruimte (terras). De terrassen die tot op 3 en 6m van de perceelsgrens komen worden afgeschermd met een ondoorzichtig glazen scherm om inkijk naar het aanpalend perceel te vermijden of te beperken. De terrassen die rechtstreeks zicht geven op het aanpalend perceel komen tot op minstens 20m van de perceelsgrens zodat de privacy van de aanpalende eigenaar (indiener van bezwaar) voldoende gewaarborgd blijft.

Naast de 32 ondergrondse garages zijn er ondergronds nog 61 parkeerplaatsen voorzien. Bovengronds worden er bijkomend nog 59 parkeerplaatsen voorzien, waarvan er 36 geheel of gedeeltelijk op het openbaar domein. De vernieuwing van de parking langs de Hasseltsesteenweg en de aanleg van de dwarsparkings langs de Kolmenstraat (eenrichtingsverkeer) vormen eveneens een onderdeel van deze aanvraag. Deze werken, samen met de aanleg van de inritten, uitritten, los- en laadzones, de groenaanleg, de bufferzone en de daktuin moeten het architecturaal bijkomend kwalitatief ondersteunen en inpassen binnen de omgeving. De lasten van het parkeren, laden en lossen worden binnen het project opgevangen.

Voor de uitbreiding van het openbaar domein werd een grondafstand van 394,76m² gevraagd. De verbintenis van grondafstand (zonder prijsbeding) is bij het aanvraagdossier gevoegd.

In het kader van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ingediend dat werd weerlegd door het schepencollege.

Gelet dat alle externe adviesinstanties (gecoro, stedelijke brandweer, Agentschap Natuur en Bos, VMM-afdeling Water, Afdeling Wegen en Verkeer) een (voorwaardelijk) gunstig advies gaven.

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden.

Algemene conclusie

(...)

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

Gunstig voor het bouwen van 4 gelijkvloerse handelsruimtes, 32 appartementen, ondergrondse garages, boven- en ondergrondse parkeerplaatsen en kappen van bomen.

Voorwaarden:

- de voorziene groenbuffer (aan noordzijde van het perceel, met grens van perceel 10/L/2) dient uitgevoerd met groenblijvende streekeigen beplanting die minstens 2m hoog wordt;
- uitgravingen aan noordzijde (kant perceel 10/L/2) moet beperkt worden tot max. 60cm voorbij de voorziene bouw om het wortelgestel van de bomen maximaal te sparen;
- de parkeergarages behoren bij de appartementen. Bij aankoop van een appartement dient ook een parkeergarage aangekocht te worden;
- de voorwaarden van de externe adviezen moeten gevolgd worden.
  - advies brandweer d.d. 03.09.2008.
  - advies VMM-afdeling Water d.d. 18.07.2008.
  - advies Natuur en Bos d.d. 06.08.2008 (9.955,44 euro bosbehoudsbijdrage).

Watertoets

Het voorgelegde project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

Zoals uit de aanvullende nota inzake de watertoets blijkt, is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater gerespecteerd. Bijkomend is er een regenwaterbekken voorzien van 20.000 liter en een infiltratieveld van 10.886 liter. Extra buffer wordt voorzien via het groendak.

In kader van de watertoets gaf VMM-afdeling Water op 18 juli 2008 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 12-02-2009.

Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

OVERWEGEND GEDEELTE

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 18-12-2008 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving mits de opgelegde voorwaarden gevolgd worden;

Overwegende dat het Agentschap Infrastructuur - Wegen en Verkeer op 23-07-2008 een negatieve beoordeling van het project uitbracht, maar dat het dossier omwille van zijn complexiteit nog aan een intern onderzoek zou onderworpen worden; dat na overleg met de stad Beringen en op 22-01-2009 een voorwaardelijk gunstig advies werd uitgebracht; dat de opgelegde

voorwaarden (algemene, bijzondere en bindende voorwaarden) strikt opgevolgd moeten worden; dat de bindende voorwaarde stelt dat, voorafgaand aan de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, het College van Burgemeester en Schepenen haar principieel akkoord met de aankoop van het perceel (openbare parking aan de Hasseltsesteenweg) aan het Agentschap Infrastructuur - Wegen en Verkeer overmaakt;

Overwegende dat op het inplantingsplan een groot aantal insteekparkings dwars op de as van de Kolmenstraat voorzien worden; dat omwille van de verkeersveiligheid ter plaatse enkel langsparkeren kan worden toegestaan; dat deze insteekparkings moeten vervangen worden door langsparkings evenwijdig met de as van de weg;

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig

Voorwaarden:

- De insteekparkings langs de Kolmenstraat moeten vervangen worden door langsparkings, evenwijdig met de as van de Kolmenstraat.
- Alle voorwaarden, en in het bijzonder de bindende voorwaarde, gesteld in het advies van 'het Agentschap Infrastructuur - Wegen en Verkeer d.d. 22-01-2009 moeten strikt gevolgd worden.
- De voorwaarden gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen moeten opgevolgd worden.

De redenen vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verantwoorden een bouwvergunning mits voorwaarden.

Overwegende dat het Agentschap Wegen en Verkeer haar voorwaardelijk gunstig advies van 22-01-2009 op 24-02-2009 heeft aangepast.

Zodoende zijn de bijzondere voorwaarden van het advies 24-02-2009 van toepassing".

3. De grondvoorwaarden tot schorsing

Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

3.1. Het aangevoerde enig middel

In het enig middel wordt de schending aangevoerd van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 43 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, de artikelen 2 en 3 van

de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

"IV.2.
Toelichting
5. Verwerende partijen hebben niet op een redelijke en zorgvuldige wijze de aanvraag en het bezwaarschrift beoordeeld, zoals hierna zal blijken
Alleszins is de motiveringsverplichting die in de Motiveringswet is opgelegd niet nageleefd.
Door de vergunning af te leveren zorgen verwerende partijen niet voor een duurzame ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie.
Er is geen of minstens onvoldoende rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht in concreto. Het vergunde project biedt geen ruimtelijke kwaliteit in de specifieke omgeving.
Artikel 19, laatste lid, van het KB van 28 december 1972 laat de administratieve overheid slechts toe een vergunning af te leveren ingeval de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening wordt gegarandeerd:

> 'De vergunning wordt evenwel...slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en de werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.'

Onder meer in het arrest nr. 173.589 heeft Uw Raad geoordeeld dat aan haar toekomt om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar gegeven appreciatiebevoegdheid van de goede plaatselijke ordening naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij op grond van een correcte beoordeling van de gegevens van de aanvraag en van de gesteldheid van de plaats in redelijkheid tot het besluit is gekomen dat de vergunning kon worden verleend. De vergunningverlenende overheid is verplicht om in de tekst van de bestreden beslissing deze redenen te vermelden (...).
De verzoekende partijen hebben deze rechtspraak betrokken in hun bezwaarschrift d.d. 13.08.2008.
Daarbij hebben zij er in het bijzonder op gewezen dat de verwerende partij bij de controle van de inpasbaarheid van het grootschalige project in de onmiddellijke omgeving rekening diende te houden met de aanwezige bebouwing aan zowel de Pieter Bruegelstraat, de Hasseltsesteenweg, de Kolmenstraat en de Harmoniestraat. Het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag ligt immers binnen het kleinschalige en trapeziumvormige gebied dat door deze vier straten gevormd wordt en het aangevraagde project is zelfs dermate breed en lang dat de voorgevel rechtstreeks zal uitgeven op de Kolmenstraat, de zijgevels op de Harmoniestraat en de Hasseltsesteenweg en de achtergevel op de woning van verzoekers en op de achterzijde van de woningen gelegen aan de Pieter Breugelstraat (...):

> De aanvraag beoogt de realisatie van een kolossaal project binnen het trapeziumvormig gebied gevormd door de Pieter Breugelstraat, de Hasseltsesteenweg, de Kolmenstraat en de Harmoniestraat,
> Krachtens art. 19 van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen wordt de stedenbouwkundige vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening,
> Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening dient dan ook de aanwezige bebouwing aan elk van deze 4 straten in ogenschouw te

worden genomen als de relevante onmiddellijke omgeving en niet enkel de bebouwing aan de Harmoniestraat (project Himmos).
Terzake kan ook worden verwezen naar het arrest dat de Raad van State vrij recent heeft uitgesproken in de zaak (...). In die zaak schorste de Raad van State de tenuitvoerlegging van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een meergezinswoning omvattende 5 bouwlagen en een nokhoogte van 15,50m in Ieper. Concreet was de Raad van State van oordeel dat de Bestendige Deputatie ten onrechte de goede plaatselijke ordening had beperkt tot de gelijkaardige projecten die aan de overzijde en op ca 50m van het bouwperceel waren opgericht.
Vertrekkende van dit gegeven integreert de aanvraag van Scoonhuys zich niet of minstens onvoldoende in de onmiddellijke omgeving.

6. Het is dan ook onaanvaardbaar dat de verwerende partij dit bezwaar als volgt samenvat in de bestreden beslissing:

> 'In het bezwaarschrift wordt aangehaald dat bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet enkel het project Himmos aan de Harmoniestraat in ogenschouw mag (worden) genomen.

Deze 'samenvatting' is manifest onvolledig en getuigt derhalve van een onzorgvuldige behandeling van het bezwaar.

De verwerende partij stelt immers dat verzoekers in essentie als bezwaar aanhalen dat niet enkel rekening mag worden gehouden met het project Himmos.

Het bezwaar luidde echter dat verweerster zich niet mocht beperkten tot het project Himmos maar rekening moest houden met de bebouwing aanwezig aan de Pieter Breugelstraat, de Hasseltsesteenweg, de Kolmenstraat en de Harmoniestraat:

> 'De aanvraag beoogt de realisatie van een kolossaal project binnen het trapeziumvormig gebied gevormd door de Pieter Breugelstraat, de Hasseltsesteenweg, de Kolmenstraat en de Harmoniestraat.
> Krachtens art. 19 van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen wordt de stedenbouwkundige vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.
> Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening dient dan ook de aanwezige bebouwing aan elk van deze 4 straten in ogenschouw te worden genomen als de relevante onmiddellijke omgeving en niet enkel de bebouwing aan de Harmoniestraat (project Himmos).

Verzoekers hadden bovendien de verplichting om rekening te houden met de bebouwing aan elk van deze 4 straten in hun bezwaarschrift in vetgedrukt lettertype gezet zodat hierover géén enkel misverstand kon bestaan.
Zeker diende rekening gehouden te worden met de 'onmiddellijke omgeving', zijnde de Hasseltsesteenweg waar ook verzoekende partij woont naast het project. (...)
Men kan alleen maar de bedenking maken dat de verwerende partij met deze verkeerde samenvatting van het bezwaar het zichzelf eenvoudiger maakte om het bezwaar te 'weerleggen'.

Het is immers evident dat er een verschil bestaat tussen een verplichting om niet enkel rekening te houden met project Himmos enerzijds en een verplichting om rekening te houden met de bebouwing in de 4 straten die het kleinschalig trapeziumvormig gebied begrenzen anderzijds.

7. Ten tweede blijkt uit de overige overwegingen, opgenomen in de bestreden beslissing, dat de verwerende partij verschillende aspecten van het bezwaar niet heeft behandeld, minstens niet heeft weerlegd én dit op de verplichte afdoend gemotiveerde wijze.

Dit geldt zowel voor het bezwaar dat verzoekers gesteund hadden op de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg van de bouwhoogte en het aantal bouwlagen van het aangevraagde project, van het bouwvolume en de bouwbreedte van het aangevraagde project en van de inplanting (afstand tot perceelsgrenzen) van het aangevraagde project.

7.1. Primo is er de wijze waarop de verwerende partij is omgegaan met de bebouwing aan de Pieter Breugelstraat (of beter gezegd: niet is omgegaan) bij de toetsing van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

Uit de plannen (...) blijkt dat het merendeel van de appartementen die de aanvrager wil oprichten uitgeven (via een rechtstreeks dan wel een zijdelings zicht) op de eigendom van verzoekers en op de achterzijden van de woningen en de tuinen gelegen aan de Pieter Breugelstraat. (...)

Door de inplanting van het project op 3m van de perceelsgrens met verzoekers is de afstand tussen het project en de achterzijde van de woningen aan de Pieter Breugelstraat nauwelijks 30 meter (...). Deze woningen omvatten telkens max. 2 bouwlagen (...).

In de omzendbrief bij het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen wordt reeds aangaande de onmiddellijke omgeving, zoals omschreven in art, 5 van dit KB gesteld dat deze zich uitstrekt tot de percelen waarop de inrichting een invloed kan hebben:

> 2. Wat als de ‘onmiddellijke omgeving’ van een inrichting moet worden beschouwd, kan nier in absolute cijfers worden vastgelegd. Als behorend tot de onmiddellijke omgeving dienen te worden beschouwd deze percelen waarop de inplanting en exploitatie van een inrichting een invloed kan hebben,

In het arrest nr. (...) oordeelde Uw Raad dat een woning gelegen op een afstand van ongeveer 65m tot de bouwplaats deel uitmaakt van de onmiddellijke omgeving (...).

De goede plaatselijke ordening van art. 19 van het KB van 28.12.1972 is bovendien ruimer dan de onmiddellijke omgeving van art. 5 van het KB van 28.12.1972 en i.c. is er niet alleen een kortere afstand dan 65m, maar ook het gegeven dat er vanuit de appartementen een rechtstreeks zicht zal zijn op de achtertuinen en achtergevels van deze woningen aan de P. Breugelstraat.

In het bezwaarschrift werd dan ook specifiek naar deze bebouwing aan de Pieter Breugelstraat verwezen:

> Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening dient dan ook de aanwezige bebouwing aan elk van deze 4 straten in ogenschouw te worden genomen als de relevante onmiddellijke omgeving en niet enkel de bebouwing aan de Harmoniestraat (project Himmos).
>
> ...
>
> 1. Zowel in de P. Breugelstraat als aan de Hasseltsesteenweg kenmerkt de aanwezige bebouwing zich door 2 bouwlagen en een beperkte nokhoogte.
>
> ...
>
> Bij die foto’s zit immers:
>
> - geen foto van de bebouwing aan de P. Bruegelstraat terwijl er nochtans een rechtstreeks zicht zal zijn van op de bouwplaats naar de percelen 10K2, 10Y, 10X-10W en 9L-9K gelegen aan deze P. Breugelstraat (...);’

Als vanzelfsprekend is het immers niet omdat het hier achtergevels die op mekaar uitgeven betreft dat deze bebouwing niet tot de plaatselijke aanleg behoort!

In de bestreden beslissing wordt echter met geen woord gerept over deze bebouwing aan de Pieter Breugelstraat. Deze bebouwing wordt volkomen genegeerd:

> ‘De bijgevoegde foto’s (9) van het ingediende bouwdossier geven een duidelijk beeld van de omringende bebouwing, zowel langs de Hasseltsesteenweg, de Harmoniestraat en de Kolmenstraat.’

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stemt expliciet in met deze negatie door het CBS:

> ‘Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen op 18-12-2008 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;...’

De verwerende partijen hebben dan ook nagelaten om een correcte en volledige beoordeling van de gesteldheid van de plaats te maken en om deze correcte en volledige beoordeling in de tekst van de bestreden beslissing op nemen.

Alleszins is het onaanvaardbaar dat de verwerende partijen in de bestreden beslissing, gelet op het . ingediende bezwaar, zelfs niet motiveert dat de goede plaatselijke aanleg voorzien in art. 19 van het KB van 28.12.1972 zich beperkt tot de bebouwing in de omgeving die wel in de overwegingen is vermeld en dat de bebouwing aan de Pieter Bruegelstraat buiten beschouwing kan worden gelaten.

7.2. Verder hadden de verzoekende partijen ook in hun bezwaarschrift gesteld dat bij de toetsing van de verenigbaarheid met de plaatselijke aanleg rekening diende te worden gehouden met de bebouwing aan de Harmoniestraat in zijn geheel en niet enkel met de bebouwing op de hoek van de Harmoniestraat met de Kolmen:

> De aanvraag beoogt de realisatie van een kolossaal project binnen het trapeziumvormig gebied gevormd door de Pieter Breugelstraat, de Hasseltsesteenweg, de Kolmenstraat en de Harmoniestraat.
> Krachtens art. 19 van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen wordt de stedenbouwkundige vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.
> Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening dient dan ook de aanwezige bebouwing aan elk van deze 4 straten in ogenschouw te worden genomen als de relevante onmiddellijke omgeving en niet enkel de bebouwing aan de Harmoniestraat (project Himmos).
> (...)
> De aanvraag voorziet echter het oprichten van appartementsgebouwen met overwegend 4 bouwlagen. De appartementsgebouwen die uitgeven op de Harmoniestraat omvatten zelfs 5 bouwlagen. Zelfs de reeds aanwezige bebouwing aan de Hartnoniestraat is beperkt tot 3 a 4 bouwlagen (...).
> Verder is voor wat de bouwhoogte betreft op de plannen slechts één vergelijkingspunt aangeduid.
> Dat vergelijkingspunt is de ‘bestaande bebouwing Pekpot’ en daarbij kiest de aanvrager op het plan ‘gevel Kolmenstraat’ dan precies het allerhoogste gebouw van al de verschillende gebouwen die in de Harmoniestraat en de Sint-Jozefstraat werden opgericht, m.n. het gebouw op de hoek van de Harmoniestraat met de Sint-Jozefstraat (...).
> Datzelfde gebouw wordt dan ook nog eens geprojecteerd/ gespiegeld op het plan ‘achtergevel-zicht vanaf de perceelsgrens naar Kolmenstraat’ (...) waardoor de verkeerde indruk ontstaat dat de bebouwing aan het begin van de Harmoniestraat (m.n. naar de P. Breugelstraat toe) even hoog zou zijn als aan het einde van de Harmoniestraat (m.n. naar de Kolmenstraat

toe), terwijl dit helemaal niet het geval is ! Aan het begin van de Harmoniestraat is de bebouwing veel lager.

De hoogte van de aanwezige, en nochtans relevante, bebouwing aan de P. Breugelstraat, de Hasseltsesteenweg en de Kolmenstraat wordt op de aanvraagplannen nergens weergegeven.

De aanvraagplannen geven dan ook een misleidend beeld van de omgeving en dat beeld wordt nog versterkt door de foto's die bij het aanvraagdossier werden gevoegd.

Bij die foto's zit immers:

...

- geen foto getrokken vanuit de Pieter Breugelstraat richting Harmoniestraat (en dus geen beeld van de aldaar op die hoek aanwezige lagere bebouwing), maar anderzijds wel niet minder dan 3 foto's van de hogere bebouwing aan de hoek van de Harmoniestraat met de Kolmenstraat;

Alzo wordt in het aanvraagdossier te zeer verborgen gehouden dat de nokhoogte van de aangevraagde appartementsgebouwen ruimschoots de nokhoogte van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving overstijgt.

De verwerende partij weerlegt dit bezwaar als volgt:

'Aan de onderkant van de Harmoniestraat (met de hoek Kolmen) hebben de recent gebouwde appartementen (project Himmos) 4 volwaardige bouwlagen met daarboven een teruggetrokken 5de bouwlaag (set-back). Ook de andere gebouwen aan de oostzijde van het projectgebied (Sint-Jozefstaat en Zonnebloemstraat) hebben 3 tot 4 bouwlagen. Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag speelt in op deze bestaande situatie en maakt een overgang van 2 volwaardige bouwlagen (kant Hasseltsesteenweg), naar 3 volwaardige bouwlagen (midden Kolmenstraat) tot 4 volwaardige bouwlagen met set-back (als aansluiting met de bestaande bebouwing hoek Kolmen-Harmoniestraat). Op het plan is inderdaad de hoogte van dit gebouw als referentie weergegeven.'

Zoals vastgesteld kan worden, vermeldt het CBS enkel het hoogste appartementsgebouw dat aan de onderkant van de Harmoniestraat is opgericht en niet de lagere appartementsbouw die deze straat kenmerkt.

Alzo beperkt de verwerende partij ten onrechte de relevante plaatselijke aanleg in de Harmoniestraat.

Aan de hoek van de Harmoniestraat met de Pieter Breugelstraat omvatten de appartementen immers maar 2 bouwlagen .

Men kan alleen maar vaststellen dat waar het CBS van de stad Beringen in 2006 de bouwhoogte en het aantal bouwlagen van dit appartementsgebouw aan de hoek van de Harmoniestraat met de Pieter Breugelstraat (omwille van de onmiddellijke nabijheid van de voorheen bestaande bebouwing, i.c. aan de P. Breugelstraat) heeft gelimiteerd, dat met het thans aangevraagde project dus niet heeft willen doen...

7.3. Vervolgens bevat de weerlegging door het CBS van het bezwaar aangaande de bouwhoogte/ het aantal bouwlagen dan ook nog eens een voorstelling van feiten die niet correct, minstens onvolledig is:

'Aan de onderkant van de Harmoniestraat (met de hoek Kolmen) hebben de recent gebouwde appartementen (project Himmos) 4 volwaardige bouwlagen met daarboven een teruggetrokken 5de bouwlaag (set-back). Ook de andere gebouwen aan de oostzijde van het projectgebied (Sint-Jozefstraat en Zonnebloemstraat) hebben 3 tot 4 bouwlagen. Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag speelt in op deze bestaande situatie en maakt een overgang van 2 volwaardige bouwlagen (kant Hasseltsesteenweg), naar 3 volwaardige bouwlagen (midden Kolmenstraat) tot 4 volwaardige bouwlagen met set-back (als aansluiting

met de bestaande bebouwing hoek Kolmen- Harmoniestraat). Op het plan is inderdaad de hoogte van dit gebouw als referentie weergegeven.'

In realiteit maakt de aanvraag immers de overgang van 3 bouwlagen/ 2 bouwlagen met set-back (kant Hasseltsesteenweg), naar 4 bouwlagen/ 3 bouwlagen met set-back (midden Kolmenstraat) tot 5 bouwlagen/ 4 bouwlagen met set-back (als aansluiting met de bestaande bebouwing hoek Kolmen-Harmoniestraat).

De verwerende partij mag zich bij de toetsing van de verenigbaarheid met de plaatselijke aanleg niet beperken tot de zgn. 'volwaardige bouwlagen' die de aanvraag zouden kenmerken. Als zij de omvang van de aanvraag beschrijft ter hoogte van de Hasseltsesteenweg en het midden van de Kolmenstraat dan moet zij deze bebouwing beschrijven zoals die in realiteit is aangevraagd en in zijn geheel. Zij moet de aangevraagde appartementen op de bovenste verdieping bijgevolg ook vermelden en betrekken in de afweging.

Dat is i.c. niet gebeurd. Verweerster vermeldt de aangevraagde appartementen op de bovenste verdieping ter hoogte van de Hasseltsesteenweg en in het midden van de Kolmenstraat niet.

Het CBS kan deze appartementen op de bovenste verdieping aan de kant van de Hasseltsesteenweg en in het midden van de Kolmenstraat niet buiten beschouwing onder het mom dat zij géén volwaardige bouwlaag uitmaken. Zeker niet wanneer de bebouwing op die Hasseltsesteenweg in de onmiddellijke omgeving voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen met maximum twee bouwlagen (...) en alleszins zowel links (= verzoekers woning) als rechts van het perceel dat voorwerp is van de vergunning er eengezinswoningen zijn.

Het feit dat zij dit niet doet voor de Hasseltsesteenweg en Kolmenstraat klemt i.c. trouwens des te meer omdat het CBS, waar zij de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving beschrijft, zich NIET heeft beperkt tot de volwaardige bouwlagen, maar de set-back wél heeft vermeld wat betreft de Harmoniestraat.

Zo stelt het CBS over de bebouwing aan de Harmoniestraat:

'Aan de onderkant van de Harmoniestraat (niet de hoek Kolmen) hebben de recent gebouwde appartementen (project Himmos) 4 volwaardige bouwlagen met daarboven een teruggetrokken 5de bouwlaag (set-back).

Evenzeer onjuist is de overweging van het CBS dat de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het projectgebied 3 tot 4 bouwlagen zouden hebben:

'Ook de andere gebouwen aan de oostzijde van het projectgebied (Sint-Jozefstraat en Zonnebloemstraat hebben 3 tot 4 bouwlagen'.

De appartementen die naast het appartementsgebouw gelegen zijn dat zich aan de onderkant van de Harmoniestraat (hoek Kolmen) bevindt, kenmerken zich niet door 3 tot 4 bouwlagen, maar door 3 bouwlagen (...).

Verweerster moet de bestaande toestand correct beschrijven.

Daarbij moet dan nog worden beklemtoond dat deze appartementen aan de Sint-Jozefstraat en de Zonnebloemstraat, evenals de appartementen aan de Harmoniestraat, zijn opgericht op percelen die NIET grensden aan/ zich in de onmiddellijke omgeving bevonden van voorheen bestaande (lagere) bebouwing. Deze appartementen werden opgericht op terreinen die voorheen braakliggend waren.

De aangevraagde appartementen situeren zich daarentegen op percelen die WEL grenzen aan voorheen bestaande bebouwing (woning verzoekers) of in de onmiddellijke omgeving van bestaande bebouwing (achterzijde woningen Pieter Breugelstraat woning hoek Kolmen met Hasseltsesteenweg).

Dat is uiteraard een significant verschil.

7.4 Verder dient nog te worden vastgesteld dat het CBS bij de toetsing van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg ook te weinig aandacht heeft besteed aan het volume en de bouwbreedte van het aangevraagde project en de nagenoeg doorlopende muur die hiermee wordt gecreëerd over de ganse

lengte van de Kolmen, tussen de Hasseltsesteenweg en de Harmoniestraat; en ook de doorlopende muur met zeer groot verluchtingsrooster ter hoogte van de perceelsgrens met verzoekers. (...)

Minstens heeft het CBS dit bezwaar niet op een afdoende gemotiveerde wijze weerlegd.

De verzoekende partijen hadden er in hun bezwaarschrift op gewezen dat de Harmoniestraat zich kenmerkt door open ruimtes tussen de diverse appartementsgebouwen en dat er op de percelen die zich aan de overzijde van de Kolmen situeren (d.i. recht tegenover de percelen die het voorwerp uitmaken van de aanvraag) maar 1 woning aanwezig is:

> '2. Ook naar volume/ bouwbreedte is de aanvraag niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.
>
> Het project is veel te dicht ingeplant hij de scheidingsgrens met het perceel van onze cliënten: op sommige plaatsen is het zelfs minder dan 3 meter wat normaal tussen ééngezinswoningen de normale afstand is. Voor een dergelijk hoog en groot project dient minstens 6 meter van de perceelsgrens afgebleven te worden.
>
> Bovendien kan men vaststellen dat het perceel ingevolge de aanvraag over de ganse breedte van de grens met de Hasseltsesteenweg, de ganse breedte van de grens met de Harmoniestraat en ook over nagenoeg de ganse breedte van de grens met de Kolmenstraat wordt volgebouwd. Het vergunnen van de aanvraag zal aan de straatzijden in feite een doorlopende muur creëren. Tussen de verschillende appartementsgebouwen is er aan de straatzijde dan ook nauwelijks open ruimte.
>
> Dat is met de bestaande bebouwing aan de P. Breugelstraat en de Hasseltsesteenweg wel het geval. Daar is er wel nog open ruimte tussen de gebouwen. Aan de overzijde van de Kolmenstraat is er trouwens zelfs enkel de zijgevel van de woning gelegen op hoek van de Kolmenstraat met de Hasseltsesteenweg.'

De verwerende partij neemt in de tekst van de bestreden beslissing akte van dit bezwaar en vervolgens geeft zij impliciet toe dat ingevolge de realisatie van het project het perceel over nagenoeg de ganse breedte zal worden volgebouwd, waardoor er een nagenoeg doorlopende muur zal worden gecreëerd van aan de grens met de Hasseltsesteenweg tot aan de Harmoniestraat. Zij betwist het bestaan van deze nagenoeg doorlopende muur immers niet. Het bezwaar omtrent de verenigbaarheid van het volume en de bouwbreedte met de plaatselijke aanleg wijst zij echter toch af met de overweging dat er tussen het eerste en het tweede volume een afstand van 8,40m is voorzien, de overweging dat er op verdiepingsniveau afstand is tussen het tweede en het derde volume (cf. 'enkel gelijkvloerse bebouwing') en tenslotte de overweging dat het perceel in de kern van het stedelijk gebied is gelegen:

> 'Naar volume/ bouwbreedte verwijst het bezwaarschrift dat het project veel te dicht is ingeplant bij de perceelsgrens en dat het bouwperceel over de ganse breedte wordt volgebouwd. In de kern van een stedelijk gebied is een minimumafstand van 3m gangbaar. Deze afstand wordt genomen aan de zijde van de Hasseltsesteenweg waar 2 volwaardige bouwlagen met dakvolume worden voorgesteld. Aan de zijde van de Harmoniestraat waar een hoger bouwvolume wordt voorzien wordt de afstand tot de perceelsgrens met het perceel 10L2 minstens 5,92m.
>
> Gelijkvloers wordt er tussen 2 hoofdvolumes een afstand van 8,40m voorzien en tussen het tweede en het derde hoofdvolume wordt alleen gelijkvloerse bebouwing voorzien. Mede hierdoor wordt het grote niveauverschil opgevangen. Op verdiepingsniveau bedraagt de afstand tussen de hoofdvolumes 12m (en 8,20m tot terras). In het kader van een

stedelijke taakstelling en de ligging van het perceel in de kern van het stedelijk gebied is voorgestelde volume aanvaardbaar.'

Deze weerlegging is én onvoldoende concreet én niet draagkrachtig, minstens onredelijk en onzorgvuldig.

De verwerende partij vermeldt nergens in concreto de bouwbreedte van de verschillende aangevraagde volumes. Nog minder geeft de verwerende partij in concreto aan waar er zich in de omgeving volumes met een vergelijkbare bouwbreedte zouden bevinden. Dat is dan ook niet het geval. Dat er zich tussen de - kennelijk kleinschaligere - volumes die de appartementen aan de Harmoniestraat kenmerken bovendien telkens meer open ruimte is, betwist verweerster niet.

De afwezigheid van bebouwing aan de overzijde van het projectgebied (uitgezonderd de woning aan de grens van de Kolmen met de Hasseltsesteenweg) laat verweerster dan weer buiten beschouwing. De ligging in de kern van het stedelijk gebied is een theoretisch gegeven dat vreemd is aan de verplichting om bij de toetsing van de goede plaatselijke aanleg in concreto rekening te houden met de ter plaatse bestaande feitelijke situatie en om de verenigbaarheid van het project met die feitelijke situatie te verantwoorden. Bovendien 'vergeet' verweerster te vermelden dat de bebouwing aan de P. Breugelstraat dichter bij de kern van het stedelijk gebied is gelegen en dat er tussen die gebouwen telkens open ruimte is.

Evenmin wordt rekening gehouden met de open bebouwing van verzoekers.

Aan het feit dat er aan de achterzijde van het project (d.i. de zijde die uitgeeft op de eigendommen van verzoekers) zelfs niet eens een beetje open ruimte is tussen de bouwblokken op het gelijkvloerse niveau (...) besteedt verweerster geen enkele aandacht, laat staan dat zij de verenigbaarheid van dit aspect van de aanvraag met de plaatselijke aanleg zou motiveren.

7.5. De verzoekende partijen hadden er in hun bezwaarschrift op gewezen dat het project ondanks zijn grootschaligheid bijzonder dicht bij de perceelsgrens was ingeplant:

> '2. Ook naar volume/ bouwbreedte is de aanvraag niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.
>
> Het project is veel te dicht ingeplant bij de scheidingsgrens met het perceel van onze cliënten: op sommige plaatsen is het zelfs minder dan 3 meter wat normaal tussen ééngezinswoningen de normale afstand is. Voor een dergelijk hoog en groot project dient minstens 6 meter van de perceelsgrens afgebleven te worden.

De verwerende partij verwerpt dit bezwaar onder de volgende motivering:

> Naar volume/ bouwbreedte verwijst het bezwaarschrift dat het project veel te dicht is ingeplant bij de perceelsgrens en dat het bouwperceel over de ganse breedte wordt volgebouwd. In de kern van een stedelijk gebied is een minimumafstand van 3m gangbaar. Deze afstand wordt genomen aan de zijde van de Hasseltsesteenweg waar 2 volwaardige bouwlagen met dakvolume worden voorgesteld. Aan de zijde van de Harmoniestraat waar een hoger bouwvolume wordt voorzien wordt de afstand tot de perceelsgrens met het perceel 10L2 minstens 5,92m.

Opnieuw kan worden vastgesteld dat de verwerende partij veeleer theoretische gegevens aanhaalt (in stedelijk gebied is 3m gangbaar) die in se vreemd zijn aan de verplichting om bij de toetsing van de goede plaatselijke aanleg in concreto rekening te houden met de ter plaatse bestaande feitelijke situatie en om de verenigbaarheid van het project met die feitelijke situatie te verantwoorden.

Impliciet bevestigt verweerster zelfs dat met de afstand van 3m slechts de minimale afstand is voorzien, terwijl niet te miskennen valt dat het aangevraagde project zowel naar hoogte, breedte als volume, toch bijzonder grootschalig is, zodat een grotere afstand van de perceelsgrens veeleer

aangewezen zou zijn. Die feitelijke gegevens betrekt de verwerende partij echter niet bij dit aspect van het bezwaar.

7.6 Wat merkwaardig is in de bestreden beslissing is dat een vergunning is afgeleverd voor een gemeenschappelijke daktuin met speelweide voor jongeren en kleuters en petanquebaan waaromtrent verzoekers in hun bezwaarschrift ook opmerkingen hebben gemaakt. Die daktuin heeft een lengte van een voetbalveld en een breedte van ongeveer 22 meter (en) is gelegen juist boven het vloerpeil van de woning van verzoekers. Dergelijke daktuin is in de omgeving nergens aanwezig en een volkomen nieuw gegeven waaromtrent in de bestreden beslissing geen - laat staan een afdoende en pertinente - motivering is terug te vinden. Vermits die daktuin een essentieel element is in de stedenbouwkundige vergunning en verzoekers daartegen bezwaar hebben ingediend en daaromtrent niet is terug te vinden is dit een ernstig motiveringsgebrek.

7.7. De conclusie is dan ook dat de verwerende partij:

a) zowel de bestaande lagere bebouwing aan de Pieter Breugelstraat, als de bestaande lagere appartementsbouw in de Harmoniestraat en de eengezinswoningen op Hasseltsesteenweg en zeker de woning van verzoekers niet op concrete en correcte wijze heeft betrokken in de afweging van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening
b) in die afweging en in de motieven voornamelijk die bebouwing in de omgeving ter sprake (hebben) gebracht die naar aantal bouwlagen en kroonlijsthoogte wel enigszins aansloot met de aanvraag en de bebouwing die dat niet deed buiten beschouwing heeft gelaten
c) de omvang van de aanvraag (bouwlagen - set-backs) verkeerd, minstens onvolledig heeft beschreven en voorgesteld in de bestreden beslissing
d) de verenigbaarheid van het bouwvolume/ de bouwbreedte van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening niet op concrete en draagkrachtige wijze heeft gemotiveerd de verenigbaarheid van de inplanting van de aanvraag (afstand tot perceelsgrens) met de goede plaatselijke ordening niet op concrete en draagkrachtige wijze heeft gemotiveerd
f) de daktuin niet gemotiveerd is

Elk van deze punten op zich volstaan reeds om het middel als ernstig te weerhouden.

Het middel is ernstig".

3.2. Beoordeling van de ernst van het enig middel

3.2.1. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden besluiten vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het

gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.2.2. Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt op het eerste gezicht dat de vergunningverlenende overheden de relevante omliggende bebouwing op een correcte wijze mee in hun beoordeling hebben betrokken.

Het project wordt ingeplant Hasseltsesteenweg - Kolmenstraat - Harmoniestraat. Verwerende partijen lijken in het kader van de hun opgelegde toets aan de onmiddellijke omgeving dan ook terecht in essentie rekening te hebben gehouden met de dichtste bebouwing aan de Hasseltsesteenweg en de bebouwing onderkant Harmoniestraat als referentiebebouwing. De loutere omstandigheid dat andere bebouwing -te weten de bebouwing langs de P. Bruegelstraat- zich binnen een bepaalde straal opzichtens het bouwperceel bevindt, impliceert op het eerste gezicht uit zichzelf niet dat de vergunningverlenende overheid deze bebouwing mee in haar motivering moet betrekken.

3.2.3. De verzoekende partijen maken op het eerste gezicht niet aannemelijk dat de overheid bij de vaststelling van de aangevraagde bouwvolumes en -hoogten opzichtens de referentievolumes en -hoogtes zou zijn uitgegaan van onjuistheden. Het bestreden besluit en meer in bijzonder de weerlegging van het bezwaar, laat er geen onduidelijkheid over bestaan dat aan de zijde van de Hasseltsesteenweg 2 volwaardige bouwlagen met dakvolume worden voorgesteld om over te gaan tot 4 volwaardige bouwlagen met set-back in aansluiting op de bestaande bebouwing hoek Kolmen - Harmoniestraat.

De beoordeling dat de aanvraag qua bouwhoogte aldus inspeelt op de bestaande situatie, gekenmerkt aan de zijde van de Hasseltsesteenweg door woningen met overwegend 2 bouwlagen en dakvolume en, aan de onderkant van de Harmoniestraat, het recente project Himmos tellende 4 volwaardige bouwlagen met set-back, lijkt op het eerste gezicht niet kennelijk onredelijk.

3.2.4. In zoverre verzoekende partijen de weerlegging van hun bezwaren aangaande het bouwvolume en -breedte van het project bekritiseren, getuigt hun argumentatie veeleer van andere inzichten omtrent de gesteldheid van de plaats dan van een niet afdoende weerlegging van hun bezwaren.

De verzoekende partijen voerden in hun bezwaarschriften twee concrete elementen aan, te weten het naar hun mening nauwelijks voorhanden zijn van open ruimte “tussen de verschillende appartementsgebouwen” en een te dichte inplanting bij de scheidingsgrens met hun perceel.

Ter weerlegging van het eerste concrete bezwaar verwijst de eerste verwerende partij naar de ligging in de kern van het stedelijk gebied en naar de afstand van 8,40 m tussen het eerste en het tweede hoofdvolume en het voorzien van enkel gelijkvloerse bebouwing tussen het tweede en derde hoofdvolume, mede om het grote niveauverschil op te vangen. Op verdiepingsniveau bedraagt de afstand tussen de hoofdvolumes 12 m en 8,20 m tot de terrassen.

Ter weerlegging van het tweede concrete bezwaar verwijst de eerste verwerende partij opnieuw naar de ligging in de kern van een stedelijk gebied, de afstand van 3 m aan de zijde van de Hasseltsesteenweg waar 2 volwaardige bouwlagen met dakvolume worden voorgesteld en de afstand van minstens 5,92 m aan de zijde van de Harmoniestraat waar een hoger bouwvolume wordt voorzien.

Afgezet tegen de concrete inhoud van het bezwaarschrift lijkt de eerste verwerende partij de bezwaren op het eerste gezicht afdoende te hebben beantwoord.

Ook zonder explicitering van de exacte afmetingen van de diverse volumes heeft de eerste verwerende partij op het eerste gezicht afdoende concreet verduidelijkt waarom zij heeft gemeend het bezwaar van de verzoekende partijen dat tussen de verschillende appartementsgebouwen nauwelijks enige open ruimte is, niet te moeten bijvallen.

Ook de weerlegging van het bezwaar aangaande de inplanting steunt, anders dan de verzoekende partijen het voorhouden, op concrete redenen. Uit de aanhaling is gebleken dat eerste verwerende partij de minimumafstand van 3 m aan de zijde van de Hasseltsesteenweg aanvaardbaar heeft geacht om reden van de aldaar voorziene bouwhoogte. Het vervolg van de weerlegging van het bezwaar leert trouwens dat diezelfde reden een grotere afstand tot de scheidingsgrens aan de zijde van de Harmoniestraat verantwoordt.

3.2.5. In zoverre de verzoekende partijen tot slot nog argumenteren dat het bestreden besluit geen motieven wijt aan de gemeenschappelijke daktuin met speelweide voor jongeren en kleuters en petanquebaan, ondanks bezwaren van de verzoekende partijen, lijkt het onderdeel op het eerste gezicht de wettigheid van de bestreden vergunning niet in het gedrang te brengen.

De verzoekende partijen hebben in hun bezwaarschrift verwezen naar de gemeenschappelijke daktuin als onderdeel van een vermeend probleem van inkijk. De eerste verwerende partij heeft in haar weerlegging van dit concreet bezwaar verwezen naar de groene buffer, de bindende voorwaarde omtrent de soort van beplanting en hoogte ervan en de getroffen maatregelen om het wortelgestel van de bestaande bomen te sparen om, in samenlezing met de wijze waarop de terrassen worden geconcipieerd, te concluderen tot het voldoende gewaarborgd zijn van de privacy van de verzoekende partijen. Geen bijzondere motivering aangaande de gemeenschappelijke daktuin lijkt in de gegeven omstandigheden opgelegd.

3.2.6. In conclusie lijkt het bestreden besluit op het eerste gezicht de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning afdoende te verantwoorden, lijken de bezwaren op het eerste gezicht afdoende beantwoord en is de vergunning op het eerste gezicht niet kennelijk onredelijk.

3.2.7. Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. SCOONHUYS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

<u>Artikel 2</u>.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

<u>Artikel 3</u>.

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

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negenentwintig juni 2009, door :

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

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **J. CLEMENT.**