

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.805 van 10 maart 2010
in de zaak A. 170.958/X-12.735.**

In zake: Carlos MARIS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Driessen
kantoor houdend te 3700 TONGEREN
Sint-Catharinastraat 54
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente ZONHOVEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ann Evers
kantoor houdend te 3520 ZONHOVEN
Bekerveldweg 80
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Lieve Dehaese
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Luikersesteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

de n.v. T.M.A.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Wim Mertens
kantoor houdend te 3580 BERINGEN
Scheigoorstraat 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 maart 2006, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 9 januari 2006 van het college van burgemeester
en schepenen van de gemeente Zonhoven waarbij aan de n.v. TMA - LIMACON -
V.E.B. de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het
oprichten van een appartementsgebouw aan de Hoge Valweg 2-4-6 en 1-5 te
Zonhoven, kadastraal bekend sectie B, nr. 566/g.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 161.568 van 31 juli 2006 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 19 september 2006.

Adjunct-auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 december 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe Winderickx, die loco advocaat Jo Driessen verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Ann Evers, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Nicolas D'Haenens, die loco advocaat Lieve Dehaese verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is eigenaar van een woning met tuin die is gelegen aan de Klodsbergweg 3 te Zonhoven.

4. Op een perceel dat, op de hoek van de Klodsbergweg met de Hoge Valweg, paalt aan de voormelde eigendom van de verzoeker en dat kadastraal bekend is onder sectie B nr. 566/g, wil de tussenkomende partij, in een tijdelijke handelsvennootschap met de n.v. LIMACON en de n.v. V.E.B., een appartementsgebouw met 15 wooneenheden oprichten. De tussenkomende partij is onverdeeld mede-eigenaar van dat perceel, waarop zich enkel vier garageboxen bevinden.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk is het voormelde perceel gelegen in woongebied. Voor het gebied waarin het perceel is begrepen, bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Evenmin is het gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

5.1. De tijdelijke handelsvennootschap “N.V. T.M.A.-Limacon-V.E.B.” dient op 16 februari 2004 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een eerste aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw met 15 woongelegenheden en een ondergrondse parking aan de “Hoge Valweg 2-4-6” te Zonhoven op het voormelde perceel.

5.2. Het project betreft een appartementsgebouw van 58,20m breed en gemiddeld 14,85m diep met een kelderverdieping, een gelijkvloers en drie verdiepingen.

De kelderverdieping, die een inrit krijgt aan de achterkant van de rechter zijgevel, voorziet in zestien autostaanplaatsen, vijftien bergingen, een gemeenschappelijke fietsenberging, een gemeenschappelijke afvalberging en twee tellerlokalen.

Het gelijkvloers heeft zes woongelegenheden met telkens een kleine, ommuurde tuin die via een poortje uitgeeft op een gemeenschappelijk tuinpad dat parallel loopt met de linker grens van verzoekers perceel. De twee meest links gelegen appartementen krijgen achteraan een slaapkamer en een keuken. De

andere appartementen krijgen achteraan een woonkamer annex keuken. Er is achteraan elk appartement telkens een groot en een klein raam voorzien.

Op de eerste verdieping zijn er ook zes woongelegenheden. Vijf daarvan hebben elk achteraan twee slaapkamers die grenzen aan een inpandig terras. De ramen van de slaapkamers van vier van die vijf appartementen geven enkel uit op dat terras. Bij één van die vijf appartementen is er in de achtergevel, in elke slaapkamer, ook nog een raam voorzien. Het zesde appartement, dat het meest rechts is gelegen, heeft achteraan een woonkamer (annex keuken) met in de zijgevel een groot raam.

De tweede verdieping telt drie woongelegenheden, die achteraan een terras hebben. In het meest links gelegen appartement zijn achteraan twee slaapkamers, een badkamer en een deel van de woonkamer (annex keuken) met ramen voorzien. Het appartement dat zich in het midden van de verdieping bevindt, heeft achteraan een keuken met groot raam, een slaapkamer met raam en een badkamer met raam. De derde meest rechts gelegen woongelegheden betreft de benedenverdieping, met achteraan een keuken met ramen, van een duplexappartement.

Op de derde verdieping bevindt zich de eerste verdieping van het voormelde duplexappartement. Het heeft achteraan een slaapkamer en een badkamer met verschillende lange smalle ramen.

6. Het college van burgemeester en schepenen weigert op 29 maart 2004 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Daartoe overweegt het onder meer dat “het voorliggende ontwerp geen rekening houdt met het advies uit het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 29 april 2002” en “zelfs hiermee in tegenspraak is gezien de nog grotere terreinbezetting en een overdreven draagkracht van het terrein en de omgeving”, dat “door de inplanting van het appartementsgebouw” (“tot op de rand van het terrein”) “en de omvang (...) de woning van klager grotendeels afgesloten (zal) worden van een normale zoninval tijdens het grootste deel van de dag” en “enkel bij een zonrichting ‘west’ (...) de woning nog (kan) genieten van zoninvloed”, dat “door de vormgeving en het volume van het gebouw (...) over de volledige lengte van het perceel een permanente inkijk mogelijk (is) in de woning en in de tuin door de negen appartementen op de verdiepingen 1, 2 en 3”, “dat door de geringe diepte van het perceel (18,81 meter tot 23 meter), samen met de hoogte van het gebouw (3 tot 4 verdiepingen) er ruime privacyhinder zal ontstaan bij de aangrenzende in en rond de woning en in de tuin”, dat “de overdreven bebouwing (...) de draagkracht van het perceel (overstijgt) en deze van de omgeving”, dat het ontwerp een “enorme schaalbreuk (vormt) met de bestaande bebouwing, dit zowel

ten opzichte van het schoolgebouw als van de naastliggende woning”, dat “de onmiddellijke omgeving bestaat uit gemengde bouwwerken, volledig vrij ingeplant, waaraan dit gebouw niet beantwoord(t)”, dat “het creëren van vier volwaardige bouwlagen op de hoek met de Klodsbergweg en de Hoge Valweg (...) een nieuw poortbeeld (doet) ontstaan” dat “aan deze zijde van de weg ongewenst (is) en (...) een overdreven stedenbouwkundig en sociaal spanningsveld (creëert) op de omgeving”, “dat door het aanhouden van drie bouwlagen langs de Hoge Valweg er een overdreven druk ontstaat en er geen stedenbouwkundig verantwoorde overgang ontstaat tussen de bestaande gebouwen van het centrum en de bestaande bebouwing langs de Hoge Valweg”, dat “door de strakke lijnenstructuur van het gebouw, dit gebouw architectonisch niet past in het straatbeeld, zowel aan de voorzijde als de achterzijde”, dat “een kleinschaliger project, aangepast aan de bestaande bebouwing (...) zich hier op(dringt)”, dat “het project niet geïntegreerd kan worden in de omgeving gezien de te summiere groene overblijvende ruimte” en “dat het wenselijk is dat, vooraleer enige verdere bebouwing wordt toegelaten op dit perceel en om tot een logische en rationele planning van dit gebied te komen, een globaal ordeningsplan voor de omgeving zich opdringt (ordening, vastlegging van het openbaar domein, enz.)”.

7. Bij besluit van 26 augustus 2004 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het door de tussenkomende partij tegen het voormelde weigeringsbesluit van 29 maart 2004 ingestelde beroep. Daartoe wordt onder meer overwogen:

“(...);

Overwegende dat in de omgeving van het bouwterrein, gesitueerd midden de dorpskern van Zonhoven, nog grootschalige gebouwen voorkomen; dat vlakbij het administratief centrum van de gemeente, een school op het links aanpalende perceel, een evenementenhal, en enkele appartementsgebouwen gesitueerd zijn;

Overwegende dat de twee percelen gesitueerd achter het bouwterrein bezet zijn met 2 eengezinswoningen in open bouwvorm met 1 bouwlaag en hellend dak; dat het tegenoverliggende perceel niet bebouwd en bebost is;

Overwegende dat het kwestieuze perceel een oppervlakte heeft van 14,31 are; dat in aansluiting met de aanpalende eengezinswoningen dit perceel zou kunnen bestemd worden voor 3 kavels voor woningbouw; dat dit ook blijkt uit de reeds voorziene huisnummering (2 - 4 -6);

Overwegende dat het ontwerp rekening dient te houden met de schaal van de omgeving; dat deze zoals hoger gesteld een zeer heterogene bebouwing heeft, gelet op de aanwezigheid van zowel eengezinswoningen in open bebouwing als grootschalige gebouwen; dat de gemeente Zonhoven geen stedelijk centrum is maar dat de kern van dit centrum rondom de kerk wel een grotere verdichting kent;

Overwegende dat de stedenbouwkundige situatie van de aanwezige grootschalige gebouwen in vergelijking met (de) betreffende locatie toch anders is; dat deze gebouwen een meer geïsoleerde inplanting kennen, dat bijvoorbeeld de appartementsgebouwen tegenover het gemeentehuis meer solitair ten opzichte van ééngezinswoningen werden ingeplant; dat in onderhavig geval rekening dient gehouden met de aanwezigheid van de twee achterliggende woningen die opgevat zijn als gelijkvloerse in open bebouwing met ruime tuin;

Overwegende dat door de aanpalende eigenaar van het eigendom aan de Klodsbergweg 3 drie bezwaren ingediend werden die door het college van burgemeester en schepenen bijgetreden werden; (...);

Overwegende dat tevens dient verwezen te worden naar het stedenbouwkundig attest van 29 april 2002 waarbij volgend ongunstig advies werd uitgebracht voor het bouwen van een appartementgebouw. ‘...Het project voorziet in een bebouwing die qua inplanting en volume zorgt voor een niet aanvaardbare privacyverstoring en een te grote hinder van licht- en zoninval. (...)’;

Overwegende dat (de) stedenbouwkundig(e) en architecturale uitgangspunten te sterk verschillen van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en verregaand de gangbare normen binnen deze omgeving overschrijden; dat deze uitgangspunten best ondersteund worden door een breder maatschappelijk draagvlak; dat voor dergelijke ontwikkelingen midden de kern van Zonhoven het aangewezen is om een bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, waarin duidelijke opties worden genomen voor de ruimtelijke ontwikkeling en/of verstedelijking van het centrum en waarin een maatschappelijke consensus wordt bereikt inzake de ontwikkeling van het centrum; dat dergelijke maatschappelijke consensus vastgelegd in een BPA of GRUP ook rechtszekerheid aan de particuliere ontwikkelaar moet verschaffen; dat aangezien het college van burgemeester en schepenen de vergunning rechtstreeks weigerde, kan worden aangenomen dat de voorgestelde ontwikkeling door het gemeentebestuur voorlopig niet gewenst is;

Overwegende dat de bezwaren inzake de privacy- en bezonningshinder door de aanpalende eigenaar ingediend, dienen bijgetreden te worden.

-Door de inplanting en de omvang van het appartementsgebouwen zal de woning van klager grotendeels afgesloten worden van de normale zoninval tijdens het grootste deel van de dag. Enkel bij een zonrichting ‘west’ kan de woning nog genieten van zoninvloed.

-Door de vormgeving en het volume van het gebouw is over de volledige lengte van het perceel (58m) een permanente inkijk mogelijk in de tuin, meer bepaald door de raamopeningen in de derde bouwlaag.

(...).’’

8. Dezelfde tijdelijke handelsvennootschap dient op 26 augustus 2005 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een nieuwe aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw.

Het project, met een zelfde bouwbreedte en -diepte en een iets anders ingerichte kelderverdieping met dezelfde voorzieningen, wijkt op verschillende punten af van het op 26 augustus 2004 geweigerde ontwerp. Zo zijn achteraan het tuinpad en de poortjes daar naartoe weggelaten. Voorts krijgen al de zes appartementen op het gelijkvloers achteraan een woonkamer (annex keuken)

met drie ramen waarvan één dubbele raam opendraait naar een ommuurd terras. Wat betreft de eerste verdieping worden achteraan de inpandige terrassen die grenzen aan de slaapkamers vervangen door naar binnen gerichte erkers, is er - naast de inpandige ramen in de erkers - slechts één klein keukenraam in de achtergevel (achteraan het appartement rechts) en krijgt elk appartement een inpandig terras aan de zijkant of aan de voorkant. Op de tweede verdieping, die aan de achterzijde 3,61 m inspringt ten opzichte van de eerste verdieping, zijn er enkel nog terrassen aan de voorkant of de zijkant en niet meer aan de achterkant (“plat dak - niet toegankelijk”), zijn er voor het links gelegen appartement achteraan in de woonkamer geen ramen meer en zijn er voor de verschillende appartementen in de achtergevel nog slechts een beperkt aantal smalle ramen en dit niet voor de woonkamers. Ten slotte is er geen derde verdieping en duplexappartement meer.

9. Tijdens het openbaar onderzoek worden drie bezwaarschriften ingediend. Het betreft twee identieke bezwaarschriften die door de rechtsbijstandverzekeraar van de verzoeker zijn ingediend en een bezwaarschrift dat door de verzoeker zelf en zijn echtgenote is ingediend.

In zitting van 18 oktober 2005 onderzoekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven de bezwaren en bevindt ze ongegrond.

10. Op 16 december 2005 brengt de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit.

11. Bij het bestreden besluit van 9 januari 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven voorwaardelijk de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Daarin wordt overwogen:

“De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over:

‘Tevens wensen wij op te merken dat het op te richten gebouw zich aan de zuidkant van de woning van onze verzekerde bevindt. Door de 3 lagen zal de zuiderzon (zeker in de winter) niet langer doordringen in het gebouw van verzekerde.’

‘Tevens wordt de privacy van verzekerde geschonden door de ramen op het tweede en derde verdiep. Hierdoor heeft men een rechtstreekse inkijk in de woning van onze verzekerde die veel ramen heeft die zuidelijk gericht zijn. Het genot van de tuin zou zeker en vast door de inkijk

beperkt worden. Gelieve te noteren dat wij een voorbehoud formuleren voor de bijkomende elementen.'

'Structuurschets. De gemeente heeft een structuurschets laten maken om de ontwikkeling van het centrumgebied vast te leggen. We oordelen niet over de kwaliteit van dit document, maar stellen wel vast dat de ontwerper en de bouwheer er hun voorstel mee legitimeren. Voor zover ons bekend is dit document niet aan een formeel openbaar onderzoek onderworpen, waarbij het aan alle betrokkenen werd voorgelegd en waarbij potentiële conflicten tussen ruimte en gebruik ter discussie werden gesteld. Dit document is ook niet vertaald in een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan, waar de gewenste volumes op een gedetailleerde wijze worden weergegeven en in openbaar onderzoek behandeld. Tot daar het procedurele bezwaar.'

'Inhoudelijk vinden we het voorgestelde ontwerp onaanvaardbaar omwille van: De inplanting. De voorgestelde inplanting gaat extreem tot op de rand van het terrein. De voorbouwlijnen gaan aan beide zijden ruim verder dan de naastliggende bebouwing. In de Klodsbergstraat komt dit gebouw maar liefst 11 meter vóór de bestaande woning te liggen en ten opzichte van de school langs de Hoge Valweg is dat 10 meter. Beide aansluitende gebouwen worden hierdoor visueel ingesloten. Ten opzichte van de structuurschets, waar de bouwlijn in de Klodsbergstraat de bestaande bouwlijn volgt, wordt er maar liefst 11 meter afgeweken!'

'Het bouwvolume en de bezonning. Ook met het bouwvolume worden de grenzen van het mogelijke afgetast. De bouwmassa van drie bouwlagen over 58 meter blijft een enorm contrast geven naar de bestaande woning en de school. Nieuwe woningen in de onmiddellijke omgeving voorzien slechts twee bouwlagen met woonruimte in het hellende dakvolume. Door het weglaten van de vier bouwlagen op de hoek uit het vorig ontwerp, is de bezonning verbeterd, maar het blijft een bouwvolume van 58 meter dat in drie van de vier seizoenen de bezonning op de leefruimte en de tuin van de naastliggende woning ernstig belemmert.'

'De gerichtheid van de appartementen. De leefruimtes op het gelijkvloers zijn alle naar de tuin en de zijkant (leefruimte) van de naastliggende woning gericht en schaden hierdoor de privacy. De hierop aansluitende terrassen liggen 40 cm boven het maaiveld en komen tot op een meter van de zijdelingse perceelgrens'.

'Besluit. Ondanks het gewijzigde volume vormt ook dit voorstel een schaalbreuk met de bestaande bebouwing, dit zowel ten opzichte van het schoolgebouw als van de naastliggende woning. Ook naar 'lichten' (bezonning zuidzijde wordt grotendeels ontnomen) en naar 'zichten' (mogelijke inkijk met schending van privacy) is het ontwerp niet aanvaardbaar. Men zoekt legitimatie in de structuurschets, maar tegelijkertijd wordt deze met de voeten getreden door de bouwlijn maar liefst 11 meter vooruit te leggen. De inplanting met de vooruitspringende bouwlijnen en de voorgestelde bouwmassa wijken zodanig af van de bestaande bebouwing in de omgeving, dat dit niet op het niveau van een individuele stedenbouwkundige vergunning kan behandeld worden. Ook nu weer zouden we er bij het gemeentebestuur op willen aandringen om werk te maken van een passende en definitieve uitspraak over dit gebied door middel van een gedetailleerd ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA en dit gekoppeld aan een formele inspraakprocedure voor alle betrokkenen.'

'Gelieve te noteren dat onze verzekerden bezwaar wensen aan te tekenen tegen de bouw van dit appartementsgebouw. Hoewel het gebouw een verdieping minder telt dan het voorgaande plan, strookt het nog steeds niet met het esthetisch karakter van de omgeving. Alle gebouwen zijn er

voorzien van 1 verdieping met zadeldak. Toekomstige bouwers dienen zich aan deze bouwvoorschriften te houden.'

'Bovendien is het perceel gelegen op de Klodsbergweg nummer 1 en dient men de bouwdiepte van 20 meter te respecteren zoals onze verzekerden deden.'

'Als bijlage vindt u een aantal foto's die u een beter zicht geven op de omgeving en de woning van onze verzekerde. Bij deze verzoeken wij u nota te nemen van het bezwaar van onze verzekerde en ons te berichten welk gevolg u aan dit schrijven verleent. Voor de goede orde zenden wij u dit schrijven zowel aangetekend als per gewone post.'

'Op de eerste verdieping kijken de slaapkamerramen schuin op de private tuin. Dit is een ernstige schending van de privacy.'

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in : 'Tevens wensen wij op te merken dat het op te richten gebouw zich aan de zuidkant van de woning van onze verzekerde bevindt. Door de 3 lagen zal de zuiderzon (zeker in de winter) niet langer doordringen in het gebouw van verzekerde.'

Overwegende dat het gebouw opgevat is met drie volwaardige bouwlagen waarvan de derde bouwlaag terugliggend is opgevat. Dat deze 3^{de} bouwlaag gelegen is op 9.61m van de grens van het perceel van de bezwaarindiener . Dat de kroonlijsthoogte van deze 3^{de} bouwlaag varieert van 11,05 meter tot 10,25 meter en bij een bezonningshoek van 45/ de woning nog volledig kan genieten van bezonning.

Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

'Tevens wordt de privacy van verzekerde geschonden door de ramen op het tweede en derde verdiep. Hierdoor heeft men een rechtstreekse inkijk in de woning van onze verzekerde die veel ramen heeft die zuidelijk gericht zijn. Het genot van de tuin zou zeker en vast door de inkijk beperkt worden. Gelieve te noteren dat wij een voorbehoud formuleren voor de bijkomende elementen.'

Overwegende dat enkel in de achtergevel op de 2^{de} bouwlaag een venster werd geplaatst dat rechtstreeks uitzicht heeft naar de voortuinstrook van de bezwaarindiener en hierdoor geen sprake is van privacyverstoring.

Dat voor het overige in deze bouwlaag ramen werden geplaatst die terugliggend zijn tov de achtergevel, doch deze uitgeven aan een overloop tussen de eetkamer en slaapkamers dat er bijgevolg hier geen sprake kan zijn van privacy verstoring gezien dit geen permanente woonvertrekken zijn.

Dat op de 3^{de} bouwlaag ramen zijn voorzien in de achtergevel, doch deze gevel terugliggend werd geplaatst namelijk op 9.61m van de perceelsgrens en beperkt is tot een raam van een keuken (appartement 02.13) en eetkamer (02.14). Dat het raam van de keuken niet privacy verstorend is gezien deze ruimte niet als permanente leefruimte kan ingericht worden en het raam van de eetkamer zoveel mogelijk aan de rand van de ruimte geplaatst werd dat er geen permanent zicht is vanuit de eetkamer en zithoek.

Gelet op de ligging van het project in de dorpskern van de gemeente dit aanvaardbaar is en er geen sprake is van privacyverstoring

Dit bezwaar is aldus ONGEGROND.

'Structuurschets. De gemeente heeft een structuurschets laten maken om de ontwikkeling van het centrumgebied vast te leggen. We oordelen niet over de kwaliteit van dit document, maar stellen wel vast dat de ontwerper en de bouwheer er hun voorstel mee legitimeren. Voor zover ons bekend is dit document niet aan een formeel openbaar onderzoek onderworpen, waarbij het aan alle betrokkenen werd voorgelegd en waarbij potentiële conflicten tussen ruimte en gebruik ter discussie werden gesteld Dit document is ook niet vertaald in een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan, waar de gewenste volumes op een

gedetailleerde wijze worden weergegeven en in openbaar onderzoek behandeld. Tot daar het procedurele bezwaar.'

Overwegende dat de structuurschets slechts kan aanzien worden als een nota die geen uitwerking heeft gekregen in een openbaar onderzoek en uitvoeringsplannen. Dat met visie die geformuleerd werd in de structuurschets door gemachtigde ambtenaar akkoord werd gegaan op 03 mei 2005.

Het perceel is gelegen binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 03 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt. Dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskern en voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig.

Het bezwaar wordt als ongegrond aanzien.

'Inhoudelijk vinden we het voorgestelde ontwerp onaanvaardbaar omwille van: De inplanting. De voorgestelde inplanting gaat extreem tot op de rand van het terrein. De voorbouwlijnen gaan aan beide zijden ruim verder dan de naastliggende bebouwing. In de Klodsbergstraat komt dit gebouw maar liefst 11 meter vóór de bestaande woning te liggen en ten opzichte van de school langs de Hoge Valweg is dat 10 meter. Beide aansluitende gebouwen worden hierdoor visueel ingesloten. Ten opzichte van de structuurschets, waar de bouwlijn in de Klodsbergstraat de bestaande bouwlijn volgt, wordt er maar liefst 11 meter afgeweken!'

zoals in de vorige alinea werd aangegeven, is het perceel gelegen in woongebied

Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt. Dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskom en de voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig. Het bezwaar wordt als ongegrond aanzien.

'Het bouwvolume en de bezonning. Ook met het bouwvolume worden de grenzen van het mogelijke afgetast. De bouwmassa van drie bouwlagen over 58 meter blijft een enorm contrast geven naar de bestaande woning en de school. Nieuwe woningen in de onmiddellijke omgeving voorzien slechts twee bouwlagen met woonruimte in het hellende dakvolume. Door het weglaten van de vier bouwlagen op de hoek uit het vorig ontwerp, is de bezonning verbeterd, maar het blijft een bouwvolume van 58 meter dat in drie van de vier seizoenen de bezonning op de leefruimte en de tuin van de naastliggende woning ernstig belemmert.'

Overwegende dat het gebouw opgevat is met drie volwaardige bouwlagen waarvan de derde bouwlaag terugliggend is opgevat. Dat deze 3^{de} bouwlaag gelegen is op 9.61m van de grens van het perceel van de bezwaarindiener. Dat de kroonlijsthoogte van deze 3^{de} bouwlaag varieert van 11,05 meter tot 10,25 meter en bij een bezonningshoek van 45/ de woning nog kan genieten van bezonning.

Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

'De gerichtheid van de appartementen. De leefruimtes op het gelijkvloers zijn alle naar de tuin en de zijkant (leefruimte) van de naastliggende woning gericht en schaden hierdoor de privacy. De hierop aansluitende terrassen liggen 40 cm boven het maaiveld en komen tot op een meter van de zijdelingse perceelgrens

Overwegende dat enkel in de achtergevel op de 2^{de} bouwlaag een venster werd geplaatst dat rechtstreeks uitzicht naar de voortuinstrook en hierdoor geen sprake is van privacy verstoring. Dat voor het overige in deze bouwlaag ramen werden geplaatst die terugliggend zijn tov de achtergevel, doch deze uitgeven aan een overloop tussen de eetkamer en slaapkamers dat er bijgevolg hier geen

sprake kan zijn van privacy verstoring gezien dit geen permanente woonvertrekken zijn.

Dat op de 3^{de} bouwlaag ramen zijn voorzien in de achtergevel, doch deze gevel terugliggend werd geplaatst namelijk op 9.61m van de perceelsgrens en beperkt is tot een raam van een keuken (appartement 02.13) en eetkamer (02.14). Dat het raam van de keuken niet privacy verstorend is gezien deze ruimte niet als permanente leefruimte kan ingericht worden en het raam van de eetkamer zoveel mogelijk aan de rand van de ruimte geplaatst werd dat er geen permanent zicht is vanuit de eetkamer en zithoek.

Overwegende dat het vloerniveau gelegen is op 40 cm boven het terreinniveau. Dat de terrassen op gelijkvloers gelegen zijn op 1 meter van de perceelsgrens. Dat de afscheiding met het naastliggend perceel uitgevoerd wordt met een terrasmuur van 1,10 meter hoogte. Dat de nuttige hoogte van de tuinmuur 70 cm bedraagt. Dat de voorgestelde haagbeplanting een hoogte heeft van drie meter. Dat deze hoogte niet overeenstemt met de voorschriften uit het veldwetboek. Dat indien er geen akkoord is er slechts een haagbeplanting kan opgericht worden op 0.50m van de grens met een maximum hoogte van 2m.

Dat deze appartementen op gelijkvloerse bouwlaag geen privacyhinder veroorzaken

Gelet op de ligging van het project in de dorpskern van de gemeente dit aanvaardbaar is en er geen sprake is van privacyverstoring

Dit bezwaar is aldus ONGEGROND;

‘Besluit. Ondanks het gewijzigde volume vormt ook dit voorstel een schaalbreuk met de bestaande bebouwing, dit zowel ten opzichte van het schoolgebouw als van de naastliggende woning. Ook naar ‘lichten’ (bezonning zuidzijde wordt grotendeels ontnomen) en naar ‘zichten’ (mogelijke inkijk met schending van privacy) is het ontwerp niet aanvaardbaar. Men zoekt legitimatie in de structuurschets, maar tegelijkertijd wordt deze met de voeten getreden door de bouwlijn maar liefst 11 meter vooruit te leggen. De inplanting met de vooruitspringende bouwlijnen en de voorgestelde bouwmassa wijken zodanig af van de bestaande bebouwing in de omgeving, dat dit niet op het niveau van een individuele stedenbouwkundige vergunning kan behandeld worden. Ook nu weer zouden we er bij het gemeentebestuur op willen aandringen om werk te maken van een passende en definitieve uitspraak over dit gebied door middel van een gedetailleerd ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA en dit gekoppeld aan een formele inspraakprocedure voor alle betrokkenen.’

Overwegende dat het niet noodzakelijk is dat voor de invulling van het terrein een BPA opgesteld wordt.

Het perceel is gelegen binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 03 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt. Dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskern en voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig.

‘Gelieve te noteren dat onze verzekerden bezwaar wensen aan te tekenen tegen de bouw van dit appartementsgebouw. Hoewel het gebouw een verdieping minder telt dan het voorgaande plan, strookt het nog steeds niet met het esthetisch karakter van de omgeving. Alle gebouwen zijn er voorzien van 1 verdieping met zadeldak. Toekomstige bouwers dienen zich aan deze bouwvoorschriften te houden.’

Overwegende dat de bouwstijl in de onmiddellijke omgeving sterk varieert van gelijkvloerse woning met zadeldak, verdiepingswoningen met zadeldak en een gelijkvloers schoolgebouw. Dat in een ruimere omgeving ook gebouwen werden opgericht met verdieping en plat dak waaraan het voorliggend ontwerp

beantwoordt. Dat dit bezwaar niet strookt met de werkelijkheid. Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

‘Bovendien is het perceel gelegen op de Klodsbergweg nummer 1 en dient men de bouwdiepte van 20 meter te respecteren zoals onze verzekerden deden.’

Overwegende dat het gebouw gelegen is langs twee straten, namelijk de Klodsbergweg en de Hoge Valweg en niet zoals weergegeven in het dossier langs de Windmolenweg en de Klodsbergweg. Dat hierdoor kan gekozen worden om de oprichting van het gebouw te oriënteren naar ofwel de Klodsbergweg ofwel naar de Hoge Valweg. Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

‘Als bijlage vindt u een aantal foto’s die u een beter zicht geven op de omgeving en de woning van onze verzekerde. Bij deze verzoeken wij u nota te nemen van het bezwaar van onze verzekerde en ons te berichten welk gevolg u aan dit schrijven verleent. Voor de goede orde zenden wij u dit schrijven zowel aangetekend als per gewone post.’

Overwegende dat geen foto’s aan het dossier toegevoegd werden. Dat het bezwaar, met dezelfde tekst en zonder foto’s, twee maal toegezonden werd, waardoor het als één geheel behandeld wordt. Dat dit bezwaar aldus ONGEGROND is.

‘Op de eerste verdieping kijken de slaapkamerramen schuin op de private tuin. Dit is een ernstige schending van de privacy.’

Overwegende dat door de schuine inplanting van de ramen en het niet permanent gebruik van de slaapkamers de privacyhinder tot het minimum beperkt blijft. Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 16/12/2005.

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 18 oktober 2005 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik volledig 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 voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen strikt worden uitgevoerd;

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er drie bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de bezwaren wijzen op mogelijke hinder in verband met privacy en beperking zonlicht; dat het college op 18 oktober 2005 terzake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard; dat de bezwaren op een correcte wijze werden behandeld en weerlegd;

Overwegende dat de weerlegging van de bezwaarschriften verder wordt aangevuld met de volgende elementen; dat gesloten bebouwing geen vreemde bebouwingsvorm is in de directe omgeving; dat het perceel gelegen is in het hart van het centrum van Zonhoven; dat het derhalve vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is open bebouwing te voorzien aangezien grotere woondichtheden moeten voorzien worden in het centrum;

Overwegende dat twee bouwlagen met een zadeldak een normale te verwachten bouwvolume is in een centrum; dat de derde terugliggende bouwlaag zich binnen het volume bevindt van een normaal zadeldak; dat aldus

het voorgestelde volume van twee bouwlagen en een derde terugliggende bouwlaag aansluit bij de bestaande bebouwing; dat aldus geen hinder wordt veroorzaakt naar het ontnemen van zonlicht;

Overwegende dat bij het ontwerp van het appartementsgebouw rekening is gehouden met de privacy van de naastliggende; dat de permanente woonvertrekken op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping zich situeren aan de voorzijde van het gebouw; dat de slaapkamers en badkamers zich bevinden aan de achterzijde van het gebouw; dat de ramen van de slaapkamers meer naar binnen zijn ingewerkt in de achtergevel om de mogelijke privacyhinder tot een minimum te beperken; dat ramen van de slaapkamers op elkaar uitgeven; dat de ramen van de slaapkamers niet uitzonderlijk zijn; dat indien grondgebonden woningen met twee bouwlagen zouden voorzien worden ook de ramen van de slaapkamers zich in de achtergevel en in het dakvolume zouden bevinden;

Overwegende dat om de privacyhinder tot een minimum te beperken de inhammen en het plat dak (dak eerste verdieping) in de achtergevel niet toegankelijk mogen gemaakt worden; dat dit aldus niet als terras kan gebruikt worden;

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

Gunstig voor het bouwen van een appartementsgebouw.

Voorwaarden:

- De voorwaarden, opgelegd in het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven, moeten strikt worden uitgevoerd.
- De inhammen en het plat dak (dak eerste verdieping) in de achtergevel mogen niet toegankelijk gemaakt worden. Deze kunnen niet als terras gebruikt worden.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Gelet op het advies van het college van 18-10-2005:

- Omtrent stedenbouwkundige basisgegevens:

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Hasselt-Genk (KB. 3 april 1979) en zijn latere wijzigingen;

Overwegende dat het perceel gelegen is in een woongebied en aldus bestemd is voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is geen door de Koning/Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

- Omtrent verordeningen:

Overwegende dat het voorliggend dossier dient te voldoen aan het besluit van 1 oktober 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Overwegende de aan het voorliggend dossier toegevoegde aanstiplijst omtrent de verordening op hemelwater van 1 oktober 2004. Dat in de aanstiplijst een regenwateropvang voorzien wordt van 55 m³. Dat deze op plan herleid is tot 7,2 m³. Dat het hemelwater niet benut kan worden op een natuurlijke weg. Dat een pomp voorzien moet worden doch op plan geen aanduidingen wijzen op het gebruik van het hemelwater in het gebouw. Dat dit

aldus opgelegd dient te worden; Overwegende dat het perceel gelegen is in de waterzuiveringszone A. Dat een individuele voorbehandelingsinstallatie niet noodzakelijk is en de septische put niet dient aangelegd te worden;

Overwegende dat een aansluiting op de riolering dient gerealiseerd te worden, conform de gemeentelijke verordening van 21 juni 2004, zal opgelegd worden dat een vergunning dient aangevraagd te worden tot aansluiting op de riolering;

- Omtrent verplichte of facultatieve externe en interne adviezen:

Overwegende dat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000, gewijzigd bij het besluit van 26 april 2002 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van een eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, waardoor het advies van de gemachtigde ambtenaar vereist is;

Overwegende de archeologische advieskaart van Zonhoven, versie 09.07.2002, valt het perceel in de op het plan voorziene 'historische kern'. Dat het advies van de Dienst Monumenten en Landschappen, Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19, 1210 Brussel, van 28 september 2005, gunstig is onder voorwaarden;

Overwegende het stilzwijgend gunstig advies van de afdeling Natuurlijke Rijkdommen en Energie;

Overwegende het advies van de Stedelijke Brandweer Hasselt van 5 september 2005 omvattende bijkomende voorwaarden. Dat het advies van 9 maart 2005, nr. 04/0352/dv/nv, integraal van toepassing blijft omvattende de brandvoorkomingsmaatregelen en het aanbrengen van brandbestrijdingsmiddelen;

Overwegende dat uit het ingediende dossier blijkt dat een grondverzet van meer dan 250 m³ zal plaatsvinden. Hierdoor dient bij de uitvoering van dit dossier rekening gehouden te worden met het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering (VLAREBO) van 12 oktober 2001 en zijn latere wijzigingen. Een onderzoek naar de kwaliteit van de uit te graven grond is verplicht;

- Omtrent het openbaar onderzoek:

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en zijn latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen;

- Omtrent de evaluatie van de procedure:

Overwegende dat de voorgeschreven procedure tot openbaar onderzoek werd gevolgd van 31 augustus tot 3 oktober 2005 en er drie bezwaarschriften werden ingediend waardoor het schepencollege diende te beraadslagen over de bezwaren;

- Omtrent de evaluatie van de bezwaren:

Overwegende dat het college op 18 oktober 2005 beraadslaagd heeft en de navolgende klacht(en) ontvankelijk en ongegrond heeft verklaard:

'Tevens wensen wij op te merken dat het op te richten gebouw zich aan de zuidkant van de woning van onze verzekerde bevindt. Door de 3 lagen zal de zuiderzon (zeker in de winter) niet langer doordringen in het gebouw van verzekerde.'

Overwegende dat het gebouw opgevat is met drie volwaardige bouwlagen waarvan de derde bouwlaag terugliggend is opgevat. Dat deze 3^{de} bouwlaag gelegen is op 9.61m van de grens van het perceel van de bezwaarindiener. Dat de kroonlijsthoogte van deze 3^{de} bouwlaag varieert van 11,05 meter tot 10,25 meter en bij een bezonningshoek van 45/ de woning nog volledig kan genieten van bezonning.

Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

'Tevens wordt de privacy van verzekerde geschonden door de ramen op het tweede en derde verdiep. Hierdoor heeft men een rechtstreekse inblik

in de woning van onze verzekerde die veel ramen heeft die zuidelijk gericht zijn. Het genot van de tuin zou zeker en vast door de inkijk beperkt worden. Gelieve te noteren dat wij een voorbehoud formuleren voor de bijkomende elementen.'

Overwegende dat enkel in de achtergevel op de 2^{de} bouwlaag een venster werd geplaatst dat rechtstreeks uitzicht heeft naar de voortuinstrook van de bezwaarindiener en hierdoor geen sprake is van privacy verstoring.

Dat voor het overige in deze bouwlaag ramen werden geplaatst die terugliggend zijn tov de achtergevel, doch deze uitgeven aan een overloop tussen de eetkamer en slaapkamers dat er bijgevolg hier geen sprake kan zijn van privacy verstoring gezien dit geen permanente woonvertrekken zijn.

Dat op de 3^{de} bouwlaag ramen zijn voorzien in de achtergevel, doch deze gevel terugliggend werd geplaatst namelijk op 9.61m van de perceelsgrens en beperkt is tot een raam van een keuken (appartement 02.13) en eetkamer (02.14). Dat het raam van de keuken niet privacy verstorend is gezien deze ruimte niet als permanente leefruimte kan ingericht worden en het raam van de eetkamer zoveel mogelijk aan de rand van de ruimte geplaatst werd dat er geen permanent zicht is vanuit de eetkamer en zithoek.

Gelet op de ligging van het project in de dorpskern van de gemeente dit aanvaardbaar is en er geen sprake is van privacy verstoring

Dit bezwaar is aldus ONGEGROND.

'Structuurschets. De gemeente heeft een structuurschets laten maken om de ontwikkeling van het centrumgebied vast te leggen. We oordelen niet over de kwaliteit van dit document, maar stellen wel vast dat de ontwerper en de bouwheer er hun voorstel mee legitimeren. Voor zover ons bekend is dit document niet aan een formeel openbaar onderzoek onderworpen, waarbij het aan alle betrokkenen werd voorgelegd en waarbij potentiële conflicten tussen ruimte en gebruik ter discussie werden gesteld. Dit document is ook niet vertaald in een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan, waar de gewenste volumes op een gedetailleerde wijze worden weergegeven en in openbaar onderzoek behandeld. Tot daar het procedurele bezwaar.'

Overwegende dat de structuurschets slechts kan aanzien worden als een nota die geen uitwerking heeft gekregen in een openbaar onderzoek en uitvoeringsplannen. Dat met visie die geformuleerd werd in de structuurschets door gemachtigde ambtenaar akkoord werd gegaan op 03 mei 2005.

Het perceel is gelegen binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 03 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt. Dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskern en voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig.

Het bezwaar wordt als ongegrond aanzien.

'Inhoudelijk vinden we het voorgestelde ontwerp onaanvaardbaar omwille van: De inplanting. De voorgestelde inplanting gaat extreem tot op de rand van het terrein. De voorbouwlijnen gaan aan beide zijden ruim verder dan de naastliggende bebouwing. In de Klodsbergstraat komt dit gebouw maar liefst 11 meter vóór de bestaande woning te liggen en ten opzichte van de school langs de Hoge Valweg is dat 10 meter. Beide aansluitende gebouwen worden hierdoor visueel ingesloten. Ten opzichte van de structuurschets, waar de bouwlijn in de Klodsbergstraat de bestaande bouwlijn volgt, wordt er maar liefst 11 meter afgeweken!'

zoals in de vorige alinea werd aangegeven, is het perceel gelegen in woongebied

Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan

getoetst wordt. Dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskom en de voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig. Het bezwaar wordt als ongegrond aanzien.

‘Het bouwvolume en de bezonning. Ook met het bouwvolume worden de grenzen van het mogelijke afgetast. De bouwmassa van drie bouwlagen over 58 meter blijft een enorm contrast geven naar de bestaande woning en de school. Nieuwe woningen in de onmiddellijke omgeving voorzien slechts twee bouwlagen met woonruimte in het hellende dakvolume. Door het weglaten van de vier bouwlagen op de hoek uit het vorig ontwerp, is de bezonning verbeterd, maar het blijft een bouwvolume van 58 meter dat in drie van de vier seizoenen de bezonning op de leefruimte en de tuin van de naastliggende woning ernstig belemmert.’

Overwegende dat het gebouw opgevat is met drie volwaardige bouwlagen waarvan de derde bouwlaag terugliggend is opgevat. Dat deze 3^{de} bouwlaag gelegen is op 9.61m van de grens van het perceel van de bezwaarindiener. Dat de kroonlijsthoogte van deze 3^{de} bouwlaag varieert van 11,05 meter tot 10,25 meter en bij een bezonningshoek van 45° de woning nog kan genieten van bezonning.

Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

‘De gerichtheid van de appartementen. De leefruimtes op het gelijkvloers zijn alle naar de tuin en de zijkant (leefruimte) van de naastliggende woning gericht en schaden hierdoor de privacy. De hierop aansluitende terrassen liggen 40 cm boven het maaiveld en komen tot op een meter van de zijdelingse perceelgrens

Overwegende dat enkel in de achtergevel op de 2^{de} bouwlaag een venster werd geplaatst dat rechtstreeks uitzicht naar de voortuinstrook en hierdoor geen sprake is van privacyverstoring.

Dat voor het overige in deze bouwlaag ramen werden geplaatst die terugliggend zijn tov de achtergevel, doch deze uitgeven aan een overloop tussen de eetkamer en slaapkamers dat er bijgevolg hier geen sprake kan zijn van privacyverstoring gezien dit geen permanente woonvertrekken zijn.

Dat op de 3^{de} bouwlaag ramen zijn voorzien in de achtergevel, doch deze gevel terugliggend werd geplaatst namelijk op 9.61m van de perceelsgrens en beperkt is tot een raam van een keuken (appartement 02.13) en eetkamer (02.14). Dat het raam van de keuken niet privacy verstorend is gezien deze ruimte niet als permanente leefruimte kan ingericht worden en het raam van de eetkamer zoveel mogelijk aan de rand van de ruimte geplaatst werd dat er geen permanent zicht is vanuit de eetkamer en zithoek.

Overwegende dat het vloerniveau gelegen is op 40 cm boven het terreinniveau. Dat de terrassen op gelijkvloers gelegen zijn op 1 meter van de perceelgrens. Dat de afscheiding met het naastliggend perceel uitgevoerd wordt met een terrasmuur van 1,10 meter hoogte. Dat de nuttige hoogte van de tuinmuur 70 cm bedraagt. Dat de voorgestelde haagbeplanting een hoogte heeft van drie meter. Dat deze hoogte niet overeenstemt met de voorschriften uit het veldwetboek. Dat indien er geen akkoord is er slechts een haagbeplanting kan opgericht worden op 0.50m van de grens met een maximum hoogte van 2m.

Dat deze appartementen op gelijkvloerse bouwlaag geen privacyhinder veroorzaken

Gelet op de ligging van het project in de dorpskern van de gemeente dit aanvaardbaar is en er geen sprake is van privacy verstoring

Dit bezwaar is aldus ONGEGROND;

‘Besluit. Ondanks het gewijzigde volume vormt ook dit voorstel een schaalbreuk met de bestaande bebouwing, dit zowel ten opzichte van het schoolgebouw als van de naastliggende woning. Ook naar ‘lichten’ (bezonning zuidzijde wordt grotendeels ontnomen) en naar ‘zichten’ (mogelijke inkijk met schending van privacy) is het ontwerp niet

aanvaardbaar. Men zoekt legitimatie in de structuurschets, maar tegelijkertijd wordt deze met de voeten getreden door de bouwlijn maar liefst 11 meter vooruit te leggen. De inplanting met de vooruitspringende bouwlijnen en de voorgestelde bouwmassa wijken zodanig af van de bestaande bebouwing in de omgeving, dat dit niet op het niveau van een individuele stedenbouwkundige vergunning kan behandeld worden. Ook nu weer zouden we er bij het gemeentebestuur op willen aandringen om werk te maken van een passende en definitieve uitspraak over dit gebied door middel van een gedetailleerd ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA en dit gekoppeld aan een formele inspraakprocedure voor alle betrokkenen.'

Overwegende dat het niet noodzakelijk is dat voor de invulling van het terrein een BPA opgesteld wordt.

Het perceel is gelegen binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 03 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt. Dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskern en voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig.

'Gelieve te noteren dat onze verzekerden bezwaar wensen aan te tekenen tegen de bouw van dit appartementsgebouw. Hoewel het gebouw een verdieping minder telt dan het voorgaande plan, strookt het nog steeds niet met het esthetisch karakter van de omgeving. Alle gebouwen zijn er voorzien van 1 verdieping met zadeldak. Toekomstige bouwers dienen zich aan deze bouwvoorschriften te houden.'

Overwegende dat de bouwstijl in de onmiddellijke omgeving sterk varieert van gelijkvloerse woning met zadeldak, verdiepingswoningen met zadeldak en een gelijkvloers schoolgebouw. Dat in een ruimere omgeving ook gebouwen werden opgericht met verdieping en plat dak waaraan het voorliggend ontwerp beantwoordt. Dat dit bezwaar niet strookt met de werkelijkheid. Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

'Bovendien is het perceel gelegen op de Klodsbergweg nummer 1 en dient men de bouwdiepte van 20 meter te respecteren zoals onze verzekerden deden.'

Overwegende dat het gebouw gelegen is langs twee straten, namelijk de Klodsbergweg en de Hoge Valweg en niet zoals weergegeven in het dossier langs de Windmolenweg en de Klodsbergweg. Dat hierdoor kan gekozen worden om de oprichting van het gebouw te oriënteren naar ofwel de Klodsbergweg ofwel naar de Hoge Valweg. Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

'Als bijlage vindt u een aantal foto's die u een beter zicht geven op de omgeving en de woning van onze verzekerde. Bij deze verzoeken wij u nota te nemen van het bezwaar van onze verzekerde en ons te berichten welk gevolg u aan dit schrijven verleent. Voor de goede orde zenden wij u dit schrijven zowel aangetekend als per gewone post.'

Overwegende dat geen foto's aan het dossier toegevoegd werden. Dat het bezwaar, met dezelfde tekst en zonder foto's, twee maal toegezonden werd, waardoor het als één geheel behandeld wordt. Dat dit bezwaar aldus ONGEGROND is.

'Op de eerste verdieping kijken de slaapkamerramen schuin op de private tuin. Dit is een ernstige schending van de privacy.'

Overwegende dat door de schuine inplanting van de ramen en het niet permanent gebruik van de slaapkamers de privacyhinder tot het minimum beperkt blijft. Dat dit bezwaar ONGEGROND is.

- Omtrent de historiek:

Overwegende dat op 28 april 1969 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Schouteden-Lijnen André, voor het bouwen van garages;

Overwegende dat op 29 april 2002 een stedenbouwkundig attest werd afgeleverd met volgende motivering: 'Ik kan akkoord gaan met de bepalingen vermeld in het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven van 13.03.2002. Het project voorziet in een bebouwing die qua inplanting en volume zorgt voor een niet aanvaardbare privacyverstoring en een te grote hinder van licht- en zoninval. Op grond hiervan kan dan ook akkoord gegaan worden met de geformuleerde bezwaren hieromtrent en met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. Op basis van het voorgaande wordt dan ook een ongunstig advies uitgebracht omtrent de gevraagde appartementsbouw.'

Overwegende dat op 6 november 2003 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd door n.v. T.M.A.-Limacon-V.E.B., voor het bouwen van een appartementsgebouw en het dossier onontvankelijk en onvolledig werd verklaard;

Overwegende dat op 26 augustus 2004 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd door de Bestendige Deputatie op naam van n.v. T.M.A.-Limacon-V.E.B., voor het bouwen van een appartementsgebouw;

- Betreffende de bouwplaats, de omgeving en het project:

Overwegende dat de bestaande garages, die opgericht werden op het perceel, dienen verwijderd te worden;

Overwegende dat de aanvraag het oprichten beoogt van een appartementsgebouw bestaande uit 15 appartementen en 15 ondergrondse garages met bijhorende berging en een gezamenlijke fietsenstalling;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper;

Overwegende dat geen gedetailleerde beplantingplan toegevoegd werd aan het voorliggend dossier. Dat hiervoor een vergunning dient bekomen te worden voor de aanvang van de werken; Overwegende dat, in tegenstelling met de ingediende nota's en plannen, het perceel niet gelegen is langs de Klodsbergweg en Windmolenweg doch gelegen is langs de Klodsbergweg (ingang ondergrondse garages) en de Hoge Valweg (ingang appartementen);

Overwegende dat het gelijkvloers en de eerste verdieping elk 6 appartementen telt, en de tweede verdieping 3 appartementen.

Overwegende dat de overheersende bebouwing in de omgeving duid op een zeer gemengde bouwwijze gaande van openbare gebouwen, naar appartementsbouw tot vrijstaande ééngezinswoningen;

Overwegende dat in de kelder geen rechtstreekse aansluiting op het riool voorzien is; Overwegende dat uit het terreinprofiel blijkt dat de woning ingeplant wordt op het bestaande terreinniveau;

Overwegende dat het vloerniveau gelegen is op 40 cm boven het terreinniveau. Overwegende dat voor de haagbeplanting het uitdrukkelijk akkoord van de buur noodzakelijk is of dat deze ingeplant dient te worden op minstens 0,50 meter van de perceelgrens en dan maximum 2.00m mag bedragen;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid dient gesteld dat het voorliggende project een eerder beperkte oppervlakte heeft. Het project gelegen is op de rand van een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf. De veiligheid van de aangevraagde constructie wordt, naast het opleggen van de voorwaarden uit de gewestelijke stedenbouwkundige

verordening van 1 oktober 2004 nog verhoogd door de ingang van de garage te leggen op 10 cm boven het niveau van de voorliggende weg;

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen en aangepast is aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving;

dat er in de onmiddellijke omgeving meerdere appartementen met vergelijkbare dichtheden voorkomen;

- Algemene conclusie:

Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen

inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp kadert in een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en in zijn onmiddellijke omgeving;

- Advies college:

Het college adviseert de vraag tot het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse parking gunstig onder voorwaarden dat:

- De afvoer van de overloop van de hemelwateropvang en de afvoer van het afvalwater dienen gescheiden te blijven tot aan de rooilijn / wachtbuizen van de onderscheiden afvoerstelsels conform hoofdstuk 3, punt D, van de gemeenteraadsbeslissing van 21.06.2004;
- Er geen aansluiting op het riool gemaakt wordt van een afwatering of drainage van de kelder;
- De aansluiting op de riolering uitgevoerd wordt conform de gemeenteraadsbeslissing van 21.06.2004, hoofdstuk III, en hiervoor toelating bekomen wordt van Interelectra;
- Dat het hemelwater hergebruikt wordt in het gebouw en hiervoor een pompinstallatie wordt voorzien
- Bij het gebruik van een droogzuiging voor het realiseren van de werken te voldoen aan de Vlare-meldingsplicht;
- Te voldaan aan de voorwaarden opgelegd door de Afdeling Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap in haar voorwaardelijk gunstig advies van 28 september 2005
- De bouwheer dient, conform artikel 8 van het decreet op het archeologisch patrimonium de dato 30 juni 1993 en zijn latere wijzigingen, elk roerend of onroerend goed dat hij vindt of vermoedt gevonden te hebben, te melden binnen de 3 dagen aan het Instituut voor het Archeologisch patrimonium, Jekerstraat 10b te 3700 Tongeren.
- Het advies van 9 maart 2005 van de Stedelijke Brandweer Hasselt integraal uitgevoerd wordt. Op het ogenblik van de beëindiging der werken, en vóór het in gebruik nemen van het pand, zal de aanvrager de korpsbevelhebber van de Stedelijke Brandweer Hasselt hiervan in kennis stellen, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorzorgsmaatregelen gevolg werd gegeven.

Indien voor de uitvoering van de voorschriften van de Stedelijke Brandweer Hasselt een wijziging van de stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, dient deze aanvraag voor de aanvang van de werken aangevraagd te worden;

- Voor de aanvang van de werken dient voldaan te worden aan het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering (VLAREBO, VI. Reg. 13 oktober 2001 en zijn latere wijzigingen) voor wat betreft de uit te graven gronden.
- Indien vastgesteld wordt bij het grondverzet dat de bodem van het perceel zou verontreinigd zijn, dient voldaan te worden aan het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering (VLAREBO, VI. Reg. 13 oktober 2001 en zijn latere wijzigingen).

- De ondergrondse parking voorbehouden blijven voor de bewoners van het gebouw
- De haagbeplanting indien geen akkoord van de buur bekomen wordt geplaatst wordt op 50cm van de perceelsgrens en de hoogte maximum 2,00m bedraagt.

Gelet op de motivering en het standpunt van de gemachtigde ambtenaar van 16-12-2005:

- Overwegend gedeelte:

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 18 oktober 2005 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik volledig 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 voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen strikt worden uitgevoerd;

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er drie bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de bezwaren wijzen op mogelijke hinder in verband met privacy en beperking zonlicht; dat het college op 18 oktober 2005 terzake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard; dat de bezwaren op een correcte wijze werden behandeld en weerlegd;

Overwegende dat de weerlegging van de bezwaarschriften verder wordt aangevuld met de volgende elementen; dat gesloten bebouwing geen vreemde bebouwingsvorm is in de directe omgeving; dat het perceel gelegen is in het hart van het centrum van Zonhoven; dat het derhalve vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is open bebouwing te voorzien aangezien grotere woondichtheden moeten voorzien worden in het centrum;

Overwegende dat twee bouwlagen met een zadeldak een normale te verwachten bouwvolume is in een centrum; dat de derde terugliggende bouwlaag zich binnen het volume bevindt van een normaal zadeldak; dat aldus het voorgestelde volume van twee bouwlagen en een derde terugliggende bouwlaag aansluit bij de bestaande bebouwing; dat aldus geen hinder wordt veroorzaakt naar het ontnemen van zonlicht;

Overwegende dat bij het ontwerp van het appartementsgebouw rekening is gehouden met de privacy van de naastliggende; dat de permanente woonvertrekken op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping zich situeren aan de voorzijde van het gebouw; dat de slaapkamers en badkamers zich bevinden aan de achterzijde van het gebouw; dat de ramen van de slaapkamers meer naar binnen zijn ingewerkt in de achtergevel om de mogelijke privacyhinder tot een minimum te beperken; dat ramen van de slaapkamers op elkaar uitgeven; dat de ramen van de slaapkamers niet uitzonderlijk zijn; dat indien grondgebonden woningen met twee bouwlagen zouden voorzien worden ook de ramen van de slaapkamers zich in de achtergevel en in het dakvolume zouden bevinden;

Overwegende dat om de privacyhinder tot een minimum te beperken de inhammen en het plat dak (dak eerste verdieping) in de achtergevel niet toegankelijk mogen gemaakt worden; dat dit aldus niet als terras kan gebruikt worden;

- Beschikkend gedeelte:

Gunstig voor het bouwen van een appartementsgebouw.

Voorwaarden:

- De voorwaarden, opgelegd in het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven, moeten strikt worden uitgevoerd.
- De inhammen en het plat dak (dak eerste verdieping) in de achtergevel mogen niet toegankelijk gemaakt worden. Deze kunnen niet als terras gebruikt worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09/01/2006 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

- 1/ het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
- 2/ de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven :

Gunstig voor het bouwen van een appartementsgebouw.

Voorwaarden:

- De voorwaarden, opgelegd in het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven, moeten strikt worden uitgevoerd.
- De inhammen en het plat dak (dak eerste verdieping) in de achtergevel mogen niet toegankelijk gemaakt worden. Deze kunnen niet als terras gebruikt worden.

3/ Het college machtigt de vraag tot het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse parking onder voorwaarden dat:

- De inhammen en het plat dak (dak eerste verdieping) in de achtergevel mogen niet toegankelijk gemaakt worden. Deze kunnen niet als terras gebruikt worden.
- De afvoer van de overloop van de hemelwateropvang en de afvoer van het afvalwater dienen gescheiden te blijven tot aan de rooilijn / wachthuizen van de onderscheiden afvoerstelsels conform hoofdstuk 3, punt D, van de gemeenteraadsbeslissing van 21.06.2004;
- Er geen aansluiting op het riool gemaakt wordt van een afwatering of drainage van de kelder;
- De aansluiting op de riolering uitgevoerd wordt conform de gemeenteraadsbeslissing van 21.06.2004, hoofdstuk III, en hiervoor toelating bekomen wordt van Interelectra;
- Dat het hemelwater hergebruikt wordt in het gebouw en hiervoor een pompinstallatie wordt voorzien
- Bij het gebruik van een droogzuiging voor het realiseren van de werken te voldoen aan de Vlare-meldingsplicht;
- Te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de Afdeling Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap in haar voorwaardelijk gunstig advies van 28 september 2005
- De bouwheer dient, conform artikel 8 van het decreet op het archeologisch patrimonium de dato 30 juni 1993 en zijn latere wijzigingen, elk roerend of onroerend goed dat hij vindt of vermoedt gevonden te hebben, te melden binnen de 3 dagen aan het Instituut voor het Archeologisch patrimonium, Jekerstraat 10b te 3700 Tongeren.
- Het advies van 9 maart 2005 van de Stedelijke Brandweer Hasselt integraal uitgevoerd wordt. Op het ogenblik van de beëindiging der werken, en vóór het in gebruik nemen van het pand, zal de aanvrager de korpsbevelhebber van de Stedelijke Brandweer Hasselt hiervan in kennis stellen, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van

het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorzorgsmaatregelen gevolg werd gegeven.

Indien voor de uitvoering van de voorschriften van de Stedelijke Brandweer Hasselt een wijziging van de stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, dient deze aanvraag voor de aanvang van de werken aangevraagd te worden;

- Voor de aanvang van de werken dient voldaan te worden aan het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering (VLAREBO, Vl. Reg. 13 oktober 2001 en zijn latere wijzigingen) voor wat betreft de uit te graven gronden.
- Indien vastgesteld wordt bij het grondverzet dat de bodem van het perceel zou verontreinigd zijn, dient voldaan te worden aan het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering (VLAREBO, Vl. Reg. 13 oktober 2001 en zijn latere wijzigingen).
- De ondergrondse parking voorbehouden blijven voor de bewoners van het gebouw
- De haagbeplanting indien geen akkoord van de buur bekomen wordt geplaatst wordt op 50cm van de perceelsgrens en de hoogte maximum 2,00m bedraagt.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

De aangevoerde exceptie

12. De tussenkomende partij laat bij brief van 3 december 2009 aan de Raad van State weten dat zij meent dat het beroep tot nietigverklaring geen voorwerp meer heeft aangezien een nieuwe vergunning van 25 augustus 2008 in de plaats is gekomen van de bestreden vergunning van 9 januari 2006. Daarbij betoogt ze dat die nieuwe, door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven verleende, stedenbouwkundige vergunning, “de regularisatie van een appartementsgebouw met 15 woongelegenheden en ondergrondse parkeergarages” betreft, en betrekking heeft op hetzelfde voorwerp als de bestreden vergunning van 9 januari 2006. Ook meldt ze dat die nieuwe vergunning het voorwerp uitmaakt van een procedure voor de Raad van State die gekend is onder het nummer A.190.666/X-13.999.

Beoordeling

13. Het nieuwe vergunningsbesluit van 25 augustus 2008 heeft nog geen definitief karakter verkregen, gelet op het daartegen ingediende annulatieberoep. Bovendien trekt dit nieuwe besluit het bestreden besluit niet in, maar bepaalt het in tegendeel dat de voorwaarden van de bestreden vergunning

integraal op het nieuw vergunde project van toepassing blijven. Het huidige beroep behoudt derhalve zijn voorwerp.

De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Enig middel

Uiteenzetting van het middel

14. De verzoeker roept in een enig middel de schending in van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna : de motiveringswet) en van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel”. Ook voert hij daarin “het ontbreken van de rehtens vereiste feitelijke grondslag aan”. De verzoeker zet zijn middel uiteen als volgt:

“Dat art. 19, 3^{de} lid K.B. van 28.12.72 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of het ontwerp gewestplan, de vergunning slechts wordt afgegeven, zo de uitvoering van handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Dat luidens de art. 2 en 3 van de Wet van 29.07.91 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, elke éézijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuuren of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden, die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat die afdoende moeten zijn.

Dat uit voormelde bepalingen volgt, dat enkel met de in het bestreden Besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

«»

Dat in de mate de bestreden beslissing mede gesteund is op het advies van de gemachtigde ambtenaar uit de bestreden beslissing niet blijkt dat het College van burgemeester en Schepenen van de gemeente ZONHOVEN de motivering van de gemachtigde ambtenaar tot de hare heeft gemaakt;

Terwijl de motiveringsplicht op zijn minst lijkt te vereisen dat het college dit in zijn beslissing over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vermeldt;

Dat los van de vraag of dit advies een afdoende motivering bevat - quod non - wat de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening betreft, dit advies niet in aanmerking kan worden genomen als behorend tot de motivering van het college van burgemeester en schepenen.

«»

Doordat in het bezwaarschrift dd 19 september 2005 dat werd ingediend namens verzoeker werd opgemerkt:

‘door de drie lagen zal de zuiderzon (zeker in de winter) niet langer doordringen in het gebouw van verzekerde.’

Terwijl verwerende partij dit bezwaar als ongegrond afwees met de volgende motivering :

‘dat deze derde bouwlaag gelegen is op 9,61 meter van de grens van het perceel van de bezwaarindiener dat de kroonlijsthoogte van deze derde bouwlaag varieert van 11,05 meter tot 10,25 meter en bij een bezonningshoek van 45° de woning nog volledig kan genieten van bezonning.’

Dat uit de door verzoeker bijgebrachte bezonningsstudie nochtans 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 de woning van verzoeker zeker niet’ volledig kan genieten van bezonning ‘.

Dat de door verwerende partij gegeven motivering dan ook niet gesteund is op de rechte vereiste juiste feitelijke elementen.

«»

Dat verder in de bezwaren namens verzoeker werd opgemerkt:

‘tevens wordt de privacy van verzekerde geschonden door de ramen op het tweede en derde verdieping. Hierdoor heeft men een rechtstreekse inkijk in de woning van onze verzekerde die vele ramen heeft die zuidelijk gericht zijn. Het genot van de tuin zou zeker en vast door de inkijk beperkt worden.’

En verder :

‘De gerichtheid van de appartementen. De leefruimtes op het gelijkvloers zijn allen naar de tuin en de zijkant (leefruimte) van de naastliggende woning gericht en schaden hierdoor de privacy. De hierop aansluitende terrassen liggen 40 centimeter boven het maaiveld en komen tot op een meter van de zijdelingse perceelsgrens.’

En ten slotte :

‘Op de eerste verdieping kijken de slaapkamerramen schuin op de private tuin. Dit is een ernstige schending van de privacy.’

Dat dit als volgt wordt verworpen:

‘overwegende dat enkel in de achtergevel op de tweede bouwlaag een venster werd geplaatst dat rechtstreeks uitzicht heeft naar de voortuinstrook van de bezwaarindiener en hierdoor geen sprake is van privacyverstoring.

Dat voor het overige in deze bouwlaag ramen werden geplaatst die terug liggend zijn ten opzichte van de achtergevel, doch deze uitgeven aan de overloop tussen de eetkamer en slaapkamers dat er bijgevolg hier geen sprake kan zijn van privacyverstoring gezien dit geen permanente woonvertrekken zijn.

Dat op de derde bouwlaag ramen zijn voorzien in de achtergevel, doch deze gevel terugliggend werd geplaatst namelijk op 9,61 meter van de perceelsgrens en beperkt is tot een raam van een keuken (appartement 02.13) en eetkamer (02.14). Dat het raam van de keuken en niet privacy verstorend is gezien deze ruimte niet als permanente leefruimte kan ingericht worden en het raam van de eetkamer zoveel mogelijk aan de

rand van de ruimte geplaatst werd dat er geen permanent zicht is vanuit de eetkamer en zithoek
Gelet op de ligging van het project in de dorpskern van de gemeente dit aanvaardbaar is en er geen sprake is van privacy verstoring.'

En als volgt :

'Overwegende dat door de schuine inplanting van de ramen en het niet permanent gebruik van de slaapkamers de privacyhinder tot het minimum beperkt blijft. Dat dit bezwaar ongegrond is.'

Terwijl uit de plannen niet blijkt 'dat enkel in de achtergevel op de tweede bouwlaag een venster werd geplaatst dat rechtstreeks uitzicht heeft naar de voortuinstrook van de bezwaarindiener en hierdoor geen sprake is van privacyverstoring'.

Volgens het plan van de achtergevel telt het ontworpen gebouw maar liefst 34 ramen 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 privacy verstorend te zijn.

Dat uit de bestreden verder blijkt dat aan dit bezwaar slechts kan worden 'verholpen' wanneer verzoeker akkoord zou gaan met aanbrengen van een haag die hoger is dan wettelijk toegelaten....

Dat dergelijke praktijk niet geacht kan worden overeen te stemmen met een goede ruimtelijke ordening en strijdig is met de algemeen aanvaarde en wettelijke regels ter zake...

Dat dit des te meer het geval is nu in het besluit van verwerende partij dd 29 maart 2004 m.b.t. deze bezwaren van verzoeker nog werd overwogen: 'Richting van de appartementen en de privacy. De motivering van klager kan gevolgd worden'.

De thans bestreden beslissing maakt niet in concreto aannemelijk waarom de door verzoeker aangeklaagde hinder in het vergunde ontwerp niet meer aanwezig zou zijn.

Dat de bestreden beslissing niet gesteund is op de rechtens vereiste juiste feitelijke grondslagen en niet afdoende werd gemotiveerd.

«»

En doordat in het bezwaarschrift dd. 27.09.2005 werd opgemerkt:

'de gemeente heeft een structuurschets laten maken om de ontwikkelingen van het centrumgebied vast te leggen. We oordelen niet over de kwaliteit van dit document, maar stellen wel vast dat de ontwerper en de bouwheer er hun voorstel meer legitimeren. Voor zover ons bekend is dit document niet aan een formeel openbaar onderzoek onderworpen, waarbij het aan alle betrokkenen werd voorgelegd en waarbij potentiële conflicten tussen ruimte en gebruik ter discussie werden gesteld.

Dit document is ook niet vertaald in een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan, waar de gewenste volumes op een gedetailleerde wijze worden weergegeven en in openbaar onderzoek behandeld.'

Hierop werd door de verwerende partij als volgt geantwoord:

‘overwegende dat de structuurschets slechts kan aanzien worden als een nota die geen uitwerking heeft gekregen in een openbaar onderzoek en uitvoeringsplannen. Dat met de visie die geformuleerd werd in de structuurschets door de gemachtigde ambtenaar akkoord werd gegaan op 3 mei 2005.

Het perceel is gelegen binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt. Dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskern en voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig.

Het bezwaar wordt als ongegrond aanzien.’

Dat niet duidelijk is in welke mate verwerende partij haar beoordeling van de aanvraag al dan niet heeft gesteund op deze ‘nota’.

Dat in de mate hierop gesteund werd, dient vastgesteld dat deze nota geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing zodat hiermeer ook geen rekening kan worden gehouden.

Dat alleszins de loutere verwijzing naar deze ‘structuurschetsnota’ niet geacht kan worden een concrete toetsing in te houden van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Dat ook met betrekking tot de loutere vermelding dat ‘het perceel is gelegen binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt. Dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskern en voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig’ dient vastgesteld dat deze motivering slechts vaag en algemeen is en geen concrete gegevens betreffende de verenigbaarheid van het ontwerp met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Dat dit des te meer het geval is nu verwerende partij in haar weigeringsbesluit dd 29 maart 2004 met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aangaande het betreffende perceel zelf aangaf:

‘overwegende dat het wenselijk is dat, vooraleer enige verdere bebouwing wordt toegelaten op dit perceel en om tot een logische en rationele planning van dit gebied te komen, een globaal ordeningsplan voor de omgeving zich opdringt (ordening, vastlegging van het openbaar domein, enz.)’.

Dat zij zodoende uitdrukkelijk besliste de beoordeling van de goede plaatselijke ordening afhankelijk te zullen stellen van een ‘een logische en rationele planning van dit gebied door middel van een globaal ordeningsplan’.

Dat verwerende partij niet duidelijk maakt of deze beleidsdoelstelling al dan niet geconcretiseerd werd in de genoemde ‘structuurschetsnota’?

Dat aangenomen dat verwerende partij dit zo zou beschouwen, dergelijk plan - zoals blijkt uit de bestreden beslissing - alleszins het voorwerp diende uit te maken van een openbaar onderzoek en navolgende uitvoeringsplannen.

Dat verwerende partij enerzijds toegeeft dat deze nota nog uitwerking dient te krijgen in een openbaar onderzoek en in uitvoeringsplannen.

Dat anderzijds aan betreffende nota toch reeds een zekere rechtskracht lijkt te worden toebedeeld nu gesteld wordt dat deze het akkoord wegdroeg van de gemachtigde ambtenaar...

Dat door te oordelen over de goede plaatselijke ordening zonder dat een globaal en aan een openbaar onderzoek onderworpen ordeningsplan werd opgemaakt, verwerende partij handelt in strijd met de door haar zelf aangegeven beleidsopties aangaande het betreffende gebiedsdeel en impliciet

toegeeft dat haar beoordeling niet gesteund is op 'logische en rationele' gronden...

Dat in deze omstandigheden de bestreden beslissing geenszins als afdoende gemotiveerd kan worden beschouwd.

Dat dergelijke inconsequente handelswijze strijdig is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

«»

Dat er voorts in het bezwaarschrift van verzoeker werd aangegeven:

'Inhoudelijk vinden we het voorgestelde ontwerp onaanvaardbaar omwille van: de inplanting. De voorgestelde inplanting gaat extreem tot op de rand van het terrein. De voorbouwlijnen gaan aan beide zijden ruim verder dan naast liggende bebouwing. In de Klodsbergstraat komt dit gebouw maar liefst 11 meter voor de bestaande woning te liggen en ten opzichte van de school langs de Hoge Valweg is dat 10 meter. Beide aansluitende gebouwen worden hierdoor visueel ingesloten. Ten opzichte van de structuurschets, waar de bouwlijn in de Klodsbergstraat de bestaande bouwlijn volgt, wordt er maar liefst 11 meter afgeweken!'

Op dit bezwaar wordt door verwerende partij opnieuw op vage en nietszeggende wijze geantwoord als volgt:

'het perceel is gelegen in woongebied. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt. Dat aanvraag gesitueerd is in de dorpskom en de voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig. Het bezwaar wordt als ongegrond aanzien.'

Dat dergelijke motivering, die geen concrete toetsing naar de verenigbaarheid met de plaatselijke ruimtelijke ordening inhoudt, des te meer onaanvaardbaar is nu ditzelfde bezwaar van verzoeker, in het besluit dd 29 maart 2005 door verwerende partij wel gegrond werd bevonden

Dit geldt eveneens voor het antwoord van verwerende partij op volgend bezwaar van verzoeker:

'Het bouwvolume en de bezonning. Ook met het bouwvolume worden de grenzen van het mogelijke afgetast. De bouwmassa van drie bouwlagen over 58 meter blijft een enorm contrast geven naar de bestaande woning en de school. Nieuwe woningen in de onmiddellijke omgeving voorzien slechts twee bouwlagen met woonruimte in het hellende dakvolume. Door het weglaten van de vierde bouwlaag op de hoek uit het vorig ontwerp, is de bezonning verbeterd, maar het blijft een bouwvolume van 58 meter dat 3 van de vier seizoenen de bezonning op de leefruimte en de tuin van de naaste in de woning ernstig belemmert.'

Verwerende partij antwoordde slechts:

'Overwegende dat het gebouw opgevat is met drie volwaardige bouwlagen waarvan de derde bouwlaag terug liggend is opgevat. Dat deze derde bouwlaag gelegen is op 9,61 meter van de grens van het perceel van de bezwaarindiener. Dat de kroonlijsthoogte van deze derde bouwlaag varieert van 11,05 meter tot 10,25 meter en bij een bezonningshoek van 45 graden de woning nog kan genieten van bezonning. Dat dit bezwaar ongegrond is.'

Hierboven werd reeds aangetoond dat de bewering van verwerende partij als zou de woning van verzoeker nog kunnen genieten van bezonning volstrekt onwaar is.

Dat voor het overige de motivering van verwerende partij ook hier geen concrete toetsing van de bestaanbaarheid met de goede plaatselijke ordening inhoudt.

Dat er opnieuw tegenstrijd bestaat in de motivering door verwerende partij.

Dat m.b.t. dit bezwaar van verzoeker immers in het besluit van 29 maart 2004 door verwerende partij nog werd overwogen:

‘overwegende dat appartementen, met drie volwaardige en één dakverdieping, die zich bevinden richting centrum, kunnen aanzien worden als afsluiting van het einde van het centrum beeld. Het creëren van vier volwaardige bouwlagen op de hoek met de Klodsbergweg en de Hoge Valweg doet een nieuw poortbeeld ontstaan. Dit poortbeeld is aan deze zijde van de weg ongewenst en keert een overdreven stedenbouwkundig en sociaal spanningsveld op de omgeving;
Overwegende dat door het aanhouden van drie bouwlagen langs de Hoge Valweg er een overdreven druk ontstaat en er geen stedenbouwkundig verantwoorde overgang ontstaat tussen de bestaande gebouwen van het centrum en de bestaande bebouwing langs de Hoge Valweg;
Overwegende dat door de strakke lijnenstructuur van het gebouw, dit gebouw architectonisch niet past in het straatbeeld, zowel aan de voorzijde als de achterzijde. Een kleinschaliger project, aangepast aan de bestaande bebouwing dringt zich hier op; overwegende dat het project niet geïntegreerd kan worden in de omgeving gezien de summiere groene overblijvende ruimte;’

Dat nochtans het ontwerp zoals dit door de bestreden beslissing werd goedgekeurd nog steeds uit drie bouwlagen bestaat.

Dat bijgevolg, wat het architectonisch karakter betreft, de beoordeling voorbijgaat aan de eigen kenmerken van de zich in de onmiddellijke omgeving bevindende bebouwing.

Dat niet in concreto aannemelijk wordt gemaakt hoe ‘het voorgestelde’ kan samengaan met de laagbouw woningen van de omwonenden en in het bijzonder met de woonomgeving van verzoeker.

Dat de in de bestreden beslissing gegeven motivering manifest in tegenspraak is met de eerdere beoordeling door verwerende partij zonder dat in de bestreden beslissing aannemelijk wordt gemaakt waarom van deze eerdere beoordeling wordt afgeweken.

Dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd werd;

«»

Met betrekking tot het bezwaar van verzoeker:

‘ondanks het gewijzigde volume vormt ook dit voorstel een schaalbreuk met de bestaande bebouwing, dit zowel ten opzichte van het schoolgebouw als van de naastliggende woning. Ook naar ‘lichten’ (bezorging zuidzijde wordt grotendeels ontnomen) en naar ‘zichten’(mogelijke inkijk met schending van privacy) is het ontwerp niet aanvaardbaar. Men zoekt legitimatie in de structuurschets, maar tegelijkertijd wordt deze met de voeten getreden door de bouwlijn maar liefst 11 meter vooruit te leggen. De inplanting met de vooruitspringende bouwlijnen en de voorgestelde bouwmassa wijken zodanig af van de bestaande bebouwing in de omgeving, dat dit niet op het niveau van een individuele stedenbouwkundige vergunning kan behandeld worden. Ook nu weer zouden we er bij het gemeentebestuur op willen aandringen om werk te maken van een passende en definitieve uitspraak over dit gebied d.m.v. een gedetailleerd ruimtelijk uitvoeringsplan of BPA en dit gekoppeld aan een formele inspraakprocedure voor alle betrokkenen.’;

antwoordde verwerende partij slechts :

‘overwegende dat het niet noodzakelijk is dat voor de invulling van het terrein een BPA opgesteld wordt. Het perceel is gelegen binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. Dat bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt. Dat de aanvraag gesitueerd is in de dorpskern en voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig.’

Terwijl deze argumenten van verzoeker, in het besluit van 29 maart 2004 van verwerende partijen nog werd beaamd als volgt:

‘bouwvoorwaarden voor woning Klodsbergweg 3. In het stedenbouwkundig attest nummer één, afgeleverd op 21 januari 1985, voor het perceel Klodsbergweg 3 werd gunstig gegeven voor een open bebouwing naar afbraak van de bestaande woning. Inplanting van de woning op minimum 10 meter van de grens van de voorliggende weg. Bij de stedenbouwkundige vergunning van 29 september 1986 wordt een lijnrichtingsadvies afgeleverd waarbij de inplanting van de woning vastgesteld wordt op 14 meter achter de rooilijn. Aldus is deze klacht gegrond.’

En,

‘Inplanting tot op de rand van het terrein. Het terrein wordt op een kleine strook links en rechts van het gebouw na volledig ingenomen. Hierdoor is langs de Klodsbergweg en de Hoge Valweg geen voortuinstrook voorzien waardoor de naastliggende gebouwen overdreven hinder ondervinden. Het straatbeeld wordt door de bebouwing tot op de perceelsgrens volledig verstoord en getuigt niet van correct stedenbouwkundig evenwicht in deze omgeving. De overdreven bebouwing overstijgt tevens de draagkracht van het perceel en deze van de omgeving. Aldus deze klacht gegrond.’

En,

‘een bouwvolume en bouwmasa die sterk contrasteren met de onmiddellijke omgeving. Voor de onmiddellijke omgeving van het gebouw is de bouwwijze sterk contrasterend en moet als overdreven beschouwd worden gezien de omgeving, ook al is hij gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het centrum, een enigszins landelijk karakter uitstraalt. Richting centrum, op 60 meter van het huidige project, werden bouwwerken voorzien met een hoogte van drie verdiepingen en een dakterras. Tussen deze gebouwen en het nieuwe ontwerp staan enkele kleinschalige woningen waardoor een overgang gecreëerd wordt naar de bestaande landelijke omgeving. Een nieuwe aanhef maken met drie en vier verdiepingen kan stedenbouwkundig niet aanvaard worden. Aldus is deze klacht rond.’

En,

‘een enorme schaalbreuk. De motivering uit het bezwaarschrift kan ook hier aangehouden worden waardoor deze klacht gegrond is.’

En nog:

‘overwegende dat het voorliggende ontwerp geen rekening houdt met het advies uit het stedenbouwkundig attest nummer twee van 29 april 2002. Zelfs hiermee in tegenspraak is gezien de nog grotere terreinbezetting en een overdreven draagkracht van het terrein en de omgeving;

Overwegende dat de overheersende bebouwing in de onmiddellijke omgeving duidt op een gemengde bouwwijze gaande van openbare gebouwen tot vrijstaande eengezinwoningen volledig vrij ingeplant.

Overwegende dat de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit een gelijkvloerse woning en een gelijkvloers schoolgebouw;

Overwegende dat een ondergrondse perceelsbezetting van 87 procent en een bovengrondse perceelsbezetting gerealiseerd wordt van 60 procent en dat aldus een duidelijk hoge bouwdensiteit op het perceel aangehouden wordt,

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit gemengde bouwwerken, volledig vrij ingeplant, waaraan dit gebouw niet beantwoordt;

Overwegende dat de naastliggende woning, qua opbouw, zongericht is, waardoor er ruime vensters aanwezig zijn aan de zijde van het voorliggende ontwerp;

Overwegende dat door de geringe diepte van het perceel (18,81 meter tot 23 meter), samen met de hoogte van het gebouw (drie tot vier verdiepingen) er ruime privacyhinder zal ontstaan bij de aangrenzende in en rond de woning en in de tuin; overwegende dat appartementen, met drie volwaardige en één dakverdieping, die zich bevinden richting centrum, kunnen aanzien worden als afsluiting van het einde van het centrum beeld. Het creëren van vier volwaardige bouwlagen op de hoek met de Rottenberg weg en de Hoge Valweg doet een nieuw poortbeeld ontstaan. Dit poortbeeld is aan deze zijde van de weg ongewenst en keert een overdreven stedenbouwkundig en sociaal spanningsveld op de omgeving;

Overwegende dat door het aanhouden van drie bouwlagen langs de Hoge Valweg er een overdreven druk ontstaat en er geen stedenbouwkundig verantwoorde overgang ontstaat tussen de bestaande gebouwen van het centrum en de bestaande bebouwing langs de Hoge Valweg.

Overwegende dat door de strakke lijnenstructuur van het gebouw, dit gebouw architectonisch niet past in het straatbeeld, zowel aan de voorzijde als de achterzijde. Een kleinschaliger project, aangepast aan de bestaande bebouwing dringt zich hier op; overwegende dat het project niet geïntegreerd kan worden in de omgeving gezien de summiere groene overblijvende ruimte.'

En tenslotte,

'overwegende dat het wenselijk is dat, vooraleer enige verdere bebouwing wordt toegelaten op dit perceel en om tot een logische en rationele planning van dit gebied gekomen, een globaal ordeningsplan voor de omgeving zich opdringt (ordening, vastlegging van het openbaar domein, enz..)'

Dat de verwerende partij met de in de bestreden beslissing aangegeven motivering geenszins geacht kan worden een concrete en afdoende toetsing te hebben uitgevoerd van de bestaanbaarheid van het bouwproject met de goede plaatselijke ordening en geenszins aangeeft waarom de door haar in het besluit van 29 maart 2004 gegeven concrete beoordeling van de bestaanbaarheid van het project met de goede plaatselijke ordening thans anders zou geapprecieerd moeten worden.

Dat niet aannemelijk wordt gemaakt waarom thans afgeweken dient te worden van de eerder door haar geformuleerde beleidsdoelstellingen.

Dat de bestreden beslissing geenszins als afdoende gemotiveerd kan worden beschouwd.

«.»

M.b.t. het bezwaar van verzoeker dd 19 september 2005:

'gelieve te noteren dat onze verzekerden bezwaar wensen aan te tekenen tegen de bouw van dit appartementsgebouw. Hoewel het gebouw een verdieping minder telt dan het voorgaande plan, strookt het nog steeds niet met het esthetisch karakter van de omgeving. Alle gebouwen zijn er voorzien van 1 verdieping met zadeldak, toekomstige bouwers dienen zich aan deze bouwvoorschriften te houden.';

Wordt door verwerende partij geantwoord:

'overwegende dat de bouwstijl in de onmiddellijke omgeving sterk varieert van gelijkvloerse woning met zadeldak, verdiepingswoningen met zadeldak en een gelijkvloers schoolgebouw. Dat in een ruimere omgeving ook gebouwen werden opgericht met verdieping en plat dak waaraan het voorliggend ontwerp beantwoordt. Dat dit bezwaar niet strookt met de werkelijkheid. Dat de bezwaar ongegrond is.'

Terwijl deze motivering in tegenspraak is met eerdere beoordelingen van de onmiddellijke omgeving door dezelfde overheid.

Dat dienaangaande (naast andere) onder meer kan verwezen worden naar de volgende beoordeling door verwerende partij in het besluit dd 29 maart 2004:

‘een bouwvolume en bouwmassa die sterk contrasteren met de onmiddellijke omgeving. Voor de onmiddellijke omgeving van het gebouw is de bouwwijze sterk contrasterend en moet als overdreven beschouwd worden gezien de omgeving ook al is hij gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het centrum, een enigszins landelijk karakter uitstraalt. Richting centrum, op 60 meter van het huidige project, werden bouwwerken voorzien met een hoogte van drie verdiepingen en een dakterras. Tussen deze gebouwen en het nieuwe ontwerp staan enkele kleinschalige woningen waardoor een overgang gecreëerd wordt naar de bestaande landelijke omgeving. Een nieuwe aanhef maken met drie en vier verdiepingen kan stedenbouwkundig niet aanvaard worden. Aldus is deze klacht gegrond.’

Dat aldus door verwerende partij m.b.t. eenzelfde voorwerp verschillende en tegenstrijdige beoordelingen worden gegeven omtrent de bestaanbaarheid van het ontwerp met de onmiddellijke omgeving;

Dat de gegeven motivering als tegenstrijdig en geenszins als afdoende kan worden beschouwd.

«»

M.b.t. het bezwaar van verzoeker :

‘bovendien is het perceel gelegen op de Klodsbergweg nummer één en dient men de bouwdiepte van 20 meter te respecteren zoals onze verzekerden deden’

Werd in het besluit van verwerende partij dd 29 maart 2004 nog gesteld:

‘Ligging Klodsbergweg 1 en een bouwdiepte van 20 meter. Door de inplanting van het appartementsgebouw en de omvang zal de woning van klager grotendeels afgesloten worden van een normaal zoninval tijdens het grootste deel van de dag. Enkel bij en zonrichting ‘West’ kan de woning nog genieten van zoninvloed. Aldus is deze klacht gegrond’.

Terwijl in het bestreden besluit thans wordt overwogen:

‘overwegende dat het gebouw gelegen is langs twee straten, namelijk de Klodsbergweg en de Hoge Valweg en niet zoals weergegeven in het dossier langs de Windmolenweg en de Klodsbergweg. Dat hierdoor kan gekozen worden om de oprichting van het gebouw te oriënteren naar ofwel de Klodsbergweg ofwel naar de Hoge Valweg. Dat dit bezwaar ongegrond is.’

Dat hierbij opnieuw tegenstrijdigheid wordt vastgesteld in de door de vergunningverlenende overheid gegeven beoordeling.

Dat de gegeven motivering niet aannemelijk maakt waarom de bouwdiepte (die ongewijzigd is gebleven t.o.v. het vorige ontwerp van de aanvrager) thans wel als verenigbaar met de goede plaatselijke ordening kan beschouwd worden.

Dat de overheid nalaat een afweging te maken betreffende de invloed van de bouwdiepte op de verminderde zoninval ten nadele van verzoeker. Dat zij aldus niet alle dienstige elementen op gelijke wijze in haar beoordeling betreft.

Dat aldus de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening niet afdoende gemotiveerd heeft.

«»

Dat m.b.t. de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing dan ook ten onrechte wordt overwogen:

‘overwegende dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen en aangepast is aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving; dat er in de

onmiddellijke omgeving meerdere appartementen met vergelijkbare dichtheden voorkomen’.

Terwijl de overheid, wanneer zij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te beoordelen, de verplichting heeft de aanvraag te toetsen aan de eisen van de ‘goede plaatselijke ordening’ en de vergunning dient te weigeren indien de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder zal veroorzaken voor de gebeuren of omwonenden, waardoor de normale ongemakken tussen de burens overschreden zullen worden, en het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze zal verbroken worden. Dat de vergunningverlenende overheid een aanvraag hierop heeft getoetst moet blijken uit de motivering van de beslissing.

Dat de vergunningverlenende overheid de goede plaatselijke ruimtelijke ordening zodoende in concreto dient te beoordelen.

Dat zij zich niet kan beperken tot een toetsing van de aanvraag aan ‘de algemeen geldende stedenbouwkundige voorschriften en vigerende normen’.

Dat zij niet zonder meer kan stellen : ‘dat het ontwerp aangepast is aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving; dat er in de onmiddellijke omgeving meerdere appartementen met vergelijkbare dichtheden voorkomen’ zonder in concreto aangegeven met welke gebouwen en in welke omgeving het ontwerp verenigbaar zou zijn.

Dat dit des te meer het geval is nu dezelfde vergunningverlenende overheid in haar Besluit dd. 29.03.2004 de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening nog beoordeelde als volgt:

‘Overwegende dat gebouwen met dergelijke afmetingen en lijnenstructuur onmogelijk kan worden beschouwd als een stedenbouwkundig, esthetisch verantwoorde bouwwijze, binnen deze omgeving;

Overwegende dat het wenselijk is dat, vooraleer enige verdere bebouwing wordt toegelaten op dit perceel en om tot een logische en rationele planning van dit gebied te komen, een globaal ordening sprong voor de omgeving zich opdringt (ordening, vastlegging van het openbaar domein, enz.).’

Dat ter beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats een afweging diende te gebeuren op basis van de onmiddellijke plaatselijke omgeving.

Dat zodoende in de eerste plaats een afweging diende te gebeuren van de verenigbaarheid van het ontwerp met het aangrenzende perceel, eigendom van verzoeker.

Dat een verwijzing naar de verenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften en normen slechts kan volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de stedenbouwkundige aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat ze de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten.

Dat bij afwezigheid van dergelijke gedetailleerde voorschriften, de vergunningverlenende overheid de stedenbouwkundige aanvraag desbetreffende aan een eigen beoordeling dient de onderwerpen.

Dat de gegeven motivering vaag en algemeen is zonder dat zij de concrete gegevens betreffende de in de omgeving van het betrokken perceel bestaande bebouwing en ordening vermeldt waarop zij is gesteund om tot de conclusie te komen dat het ontwerp hieraan aangepast is.

Dat de in de bestreden beslissing vervatte motivering bovendien strijdig is met eerdere beoordelingen en verkondigde beleidsdoelstellingen van de vergunningverlenende overheid betreffende dezelfde plaatselijke ordening.

Dat de bestreden beslissing werd genomen met miskennen van de beginselen van behoorlijk bestuur;

Dat de gegeven motivering berust op onjuiste feitelijke gegevens.

Dat uit dit alles blijkt dat bij het nemen van de bestreden beslissing de vergunningverlenende overheid haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, slechts heeft gesteund op (onjuiste) elementen uit de ruimere omgeving, al naargelang deze elementen gelijklopend blijken te zijn met hetgeen beoogd wordt in de aanvraag en daarbij alle gegevens uit de onmiddellijke omgeving terzijde heeft geschoven, of zelfs niet eens bij de beoordeling van de aanvraag heeft betrokken, wanneer de beoogde stedenbouwkundige vergunning er niet mee in overeenstemming bleek te zijn.

Dat de vergunning verlenende overheid, door aldus niet alle gegevens en elementen die de plaatselijke ordening bepalen, op gelijke wijze in haar beoordeling te betrekken, de verenigbaarheid zoals vereist krachtens art. 19, 3^{de} lid van het K.B. van 28.12.1972, niet naar behoren heeft verantwoord.

Dat het middel ernstig is”.

Beoordeling

15.1. Artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerpgewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet 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 beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole mag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd om 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.

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de

ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

15.2. Het recht van belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek brengt voor de bevoegde overheid de verplichting mee om de gemaakte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen. De redenen waarom de gemaakte bezwaren en opmerkingen al dan niet worden bijgetreden moeten blijken uit de beslissing zelf of minstens uit de stukken van het dossier. Deze redenen moeten afdoende zijn.

16. In het bestreden besluit wordt na de vermelding dat “het college van burgemeester en schepenen (...) zijn standpunt als volgt (motiveert)”, het advies van de gemachtigde ambtenaar in extenso geciteerd. In tegenstelling tot wat de verzoeker voorhoudt heeft de eerste verwerende partij zich in het bestreden besluit wel degelijk het advies van de gemachtigde ambtenaar eigen gemaakt.

17.1. Verder heeft de eerste verwerende partij, in het bestreden besluit, de bezwaren van de verzoeker afdoende beantwoord, zoals hierna zal blijken. Die bezwaren hebben betrekking op het bouwvolume (schaalbreuk), het esthetisch karakter, de inplanting, de bouwdiepte, de privacy en de bezonning.

17.2. Met betrekking het bouwvolume (schaalbreuk) en het esthetisch karakter van het betrokken appartementsgebouw overweegt de eerste verwerende partij in het bestreden besluit dat “de overheersende bebouwing in de omgeving duid(t) op een zeer gemengde bouwwijze gaande van openbare gebouwen, naar appartementsgebouw tot vrijstaande ééngezinswoningen”, dat “de bouwstijl in de onmiddellijke omgeving sterk varieert van gelijkvloerse woning met zadeldak, verdiepingswoningen met zadeldak en een gelijkvloers schoolgebouw”, dat “er in de onmiddellijke omgeving meerdere appartementen met vergelijkbare dichtheden voorkomen”, dat “gesloten bebouwing geen vreemde bebouwingsvorm is in de directe omgeving”, dat “in een ruimere omgeving ook gebouwen werden opgericht met verdieping en plat dak waaraan het voorliggend ontwerp beantwoordt”, dat “het perceel gelegen is in het hart van het centrum van Zonhoven (...) (en) het derhalve vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is open bebouwing te voorzien aangezien grotere woondichtheden moeten voorzien worden in het centrum”, dat “twee bouwlagen met een zadeldak een norm(aal) te verwachten bouwvolume is in een centrum”, dat “de derde terugliggende bouwlaag zich binnen het volume bevindt

van een normaal zadeldak (en) (...) aldus het voorgestelde volume van twee bouwlagen en een derde terugliggende bouwlaag aansluit bij de bestaande bebouwing”.

De verzoeker toont niet aan dat de eerste verwerende partij in de voormelde overwegingen is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens of niet in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat het gevraagde aansluit bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Deze overwegingen, die niet steunen op de door de verzoeker gecontesteerde “structuurschets”, geven op afdoende wijze aan waarom de eerste verwerende partij de bezwaren van de verzoeker inzake het bouwvolume en het esthetisch karakter van het vergunde appartementsgebouw ongegrond heeft bevonden.

17.3. Met betrekking tot het bezwaar van de verzoeker dat “het perceel gelegen (is) op de Klodsbergweg nummer 1” en dat “men de bouwdiepte van 20 m (dient te) respecteren”, overweegt de eerste verwerende partij in het bestreden besluit dat “het gebouw gelegen is langs twee straten, namelijk de Klodsbergweg en de Hoge Valweg” waardoor “kan gekozen worden om de oprichting van het gebouw te oriënteren naar ofwel de Klodsbergweg ofwel naar de Hoge Valweg”. Uit de gegevens van het dossier, zoals ook aangegeven in het bestreden besluit, blijkt voorts dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een appartementsgebouw op een terrein met als “adres Hoge Valweg 2-4-6 1-5”, zodat het appartementsgebouw als georiënteerd naar de Hoge Valweg moet worden beschouwd. Verzoekers bezwaar werd derhalve terecht ongegrond bevonden. In tegenstelling tot wat de verzoeker bijkomend voorhoudt, heeft de eerste verwerende partij niet nagelaten om een afweging te maken betreffende de invloed van de bouwdiepte op de zoninval, zoals blijkt uit het gestelde onder randnummer 17.5.

17.4. Met betrekking tot de door de verzoeker aangevoerde schending van de privacy, blijkt uit de gegevens van de zaak dat er op de eerste verdieping (dit is de tweede bouwlaag), met uitzondering van één klein keukenraam (achteraan het meest rechts gelegen appartement “01.12”), slechts sprake is van inpandige ramen in de naar binnen gerichte erkers. In het bestreden besluit wordt dienaangaande terecht overwogen dat het voormelde keukenraam niet privacy-verstorend is aangezien het rechtstreeks uitzicht geeft op de voortuinstrook van het perceel van de verzoeker. De verzoeker toont niet aan dat deze beoordeling op onjuiste gegevens is gestoeld of kennelijk onredelijk is. Hetzelfde geldt voor de overwegingen in het bestreden besluit dat de voormelde inpandige ramen niet privacy-verstorend zijn omwille van het feit dat ze uitgeven op “een overloop tussen de eetkamer en

slaapkamers”, wat “geen permanente woonvertrekken zijn”, dat ze “zijn ingewerkt om de mogelijke privacyhinder tot een minimum te beperken”, dat ze een “schuine inplanting” hebben en “op elkaar uitgeven”, dat ze “niet uitzonderlijk zijn”, dat de “inhammen niet toegankelijk zijn” en dat “indien grondgebonden woningen met twee bouwlagen zouden voorzien worden ook de ramen van de slaapkamers zich in de achtergevel en in het dakvolume zouden bevinden”.

Met betrekking tot de ramen die zijn voorzien in de achtergevel van de tweede verdieping (dit is de derde bouwlaag) wordt in het bestreden besluit terecht overwogen dat ze niet privacy-verstorend zijn en dit gelet op het feit dat “deze gevel terugliggend werd geplaatst namelijk op 9.61m van de perceelsgrens en beperkt is tot een raam van een keuken (appartement 02.13) en eetkamer (02.14)”, dat “de keuken (...) niet als permanente leefruimte kan ingericht worden en het raam van de eetkamer zoveel mogelijk aan de rand van de ruimte geplaatst werd (zo)dat er geen permanent zicht is vanuit de eetkamer en zithoek”, dat “de permanente woonvertrekken op de (...) 2^{de} verdieping zich situeren aan de voorzijde van het gebouw”, dat “de slaapkamers en badkamers zich bevinden aan de achterzijde van het gebouw”, dat “indien grondgebonden woningen met twee bouwlagen zouden voorzien worden ook de ramen van de slaapkamers zich in de achtergevel en in het dakvolume zouden bevinden” en dat “het plat dak (dak eerste verdieping) in de achtergevel niet toegankelijk (...) (mag) gemaakt worden (...) (en) (...) dit aldus niet als terras kan gebruikt worden”. De verzoeker toont de feitelijke onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de voormelde beoordeling niet aan.

Wat de appartementen op het gelijkvloers betreft, wordt in het bestreden besluit niet betwist dat “het vloerniveau” van de terrassen “gelegen is op 40cm boven het terreinniveau” en dat die “terrassen (...) gelegen zijn op 1 meter van de perceelsgrens”. Echter wordt er daarbij terecht op gewezen dat “de afscheiding met het naastliggend perceel uitgevoerd wordt met een terrasmuur van 1,10 meter hoogte” waarvan “de nuttige hoogte (...) 70cm bedraagt”, dat “de voorgestelde haagbeplanting een hoogte heeft van drie meter”, dat “deze hoogte niet overeenstemt met de voorschriften uit het veldwetboek” en dat “indien er geen akkoord is er slechts een haagbeplanting kan opgericht worden op 0,50m van de grens met een maximum hoogte van 2m”. Dit laatste houdt, in tegenstelling tot hetgeen de verzoeker beweert, niet in dat het bezwaar inzake de leefruimtes op het gelijkvloers pas kan worden verholpen wanneer de verzoeker akkoord zou gaan met het aanbrengen van een haag die hoger is dan wettelijk toegelaten.

Uit de voormelde overwegingen blijkt dat de privacybezwaren van de verzoeker terecht ongegrond zijn bevonden. Minstens toont de verzoeker het tegendeel niet aan.

17.5. Wat verzoekers bezwaar inzake de bezonning betreft, moet met de eerste verwerende partij en de tussenkomenende partij vooreerst worden vastgesteld dat in het bestreden besluit niet is overwogen dat “de woning nog volledig kan genieten van bezonning”, maar wel dat dit zo is “bij een bezonningshoek van 45°”. In zoverre mist het middel feitelijke grondslag.

Voorts is van een bezonningsstudie geen sprake in de bezwaarschriften. Daarin wordt enkel geponeerd dat “het (...) een bouwvolume van 58meter (blijft) dat in drie van de vier seizoenen de bezonning op de leefruimte en de tuin van de naastliggende woning ernstig belemmert”, dat “de bezonning (aan de) zuidzijde (...) grotendeels (wordt) ontnomen” en dat “door de 3 lagen (...) de zuiderzon (zeker in de winter) niet langer (zal) doordringen in het gebouw van verzekerde”. In het bestreden besluit werd dienaangaande op afdoende wijze overwogen dat “de derde bouwlaag terugliggend is opgevat”, dat ze “gelegen is op 9.61m van de grens” van verzoekers perceel en dat de kroonlijsthoogte ervan “varieert van 11,05 meter tot 10,25 meter”, dat “geen hinder wordt veroorzaakt naar het ontnemen van zonlicht” aangezien “twee bouwlagen met een zadeldak een norm(aal) te verwachten bouwvolume is in een centrum”, “de derde terugliggende bouwlaag zich binnen het volume bevindt van een normaal zadeldak” en “aldus het voorgestelde volume van twee bouwlagen en een derde terugliggende bouwlaag aansluit bij de bestaande bebouwing”.

De verzoeker, die zelf aangeeft dat “door het weglaten van de vierde bouwlaag op de hoek uit het vorig ontwerp, de bezonning (is) verbeterd”, toont niet aan dat de voormelde beoordeling uitgaat van onjuiste gegevens of kennelijk onredelijk zou zijn.

17.6. De omstandigheid dat het bezwaar van de verzoeker met betrekking tot de inplanting van het appartementsgebouw, met name dat de voorbouwlijn 11 m zal liggen vóór die van de woning van de verzoeker (Klodsbergweg) en 10 m vóór die van het schoolgebouw (Hoge Valweg), wordt verworpen met de overwegingen dat “het perceel (is) gelegen in woongebied”, dat “het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972”, dat “bijgevolg de aanvraag hieraan getoetst wordt” en dat “de aanvraag gesitueerd is in de dorpskern en voorgestelde

bestemming (...) hiermee niet strijdig (is)”, is niet van aard het bestreden besluit te vitiëren, gelet op de in de voormelde randnummers weergegeven, afdoende beoordeling in het bestreden besluit van de verenigbaarheid van het gevraagde met de onmiddellijke omgeving.

17.7. De verwijzing door de verzoeker naar hetgeen in het weigeringsbesluit van 29 maart 2004 van de eerste verwerende partij is vermeld, toont de onrechtmatigheid van het bestreden besluit niet aan, aangezien het bij dit besluit geweigerde project fundamenteel verschilt van hetgeen bij het bestreden besluit is vergund.

17.8. De verwijzing door de verzoeker naar de aanwezigheid van een “structuurschets” die de eerste verwerende partij heeft laten opmaken om de ontwikkeling van het centrumgebied vast te leggen, is evenmin van aard het bestreden besluit te vitiëren, aangezien niet blijkt dat de eerste verwerende partij haar beoordeling van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening daarop heeft gestoeld.

18. Het middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tien maart 2010,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens