

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1265 van 21 juni 2016
in de zaak 1213/0447/SA/6/0413

In zake:

1. de heer **Sven MEUWIS**
2. de heer **Steven RITZEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de bvba **SENIORENZORG TERDONK**
2. de vzw **SENIORENZORG TERDONK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 maart 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 23 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven van 10 september 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van een bestaand pand en de bouw van een zorgcomplex.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3520 Zonhoven, Donkveldweg 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 363A, 363B, 359S en 351K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 17 september 2013 met nummer S/2013/0220 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

Dit schorsingsarrest is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 25 september 2013.

De verzoekende partijen hebben, overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO, met een aangetekende brief van 1 oktober 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben schriftelijke uiteenzettingen ingediend

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 september 2014 in de eerste kamer, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Bij beschikking van 30 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 6 april 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen om te verschijnen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Thomas CHRISTIAENS die *loco* advocaten Koen GEELLEN en Wouter MOONEN verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

1.1

De bvba SENIORENZORG TERDONK verzoekt met een aangetekende brief van 3 juni 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 juni 2013 de eerste tussenkommende partij toegelaten in de debatten tussen te komen. De Raad stelt vast dat de eerste tussenkommende partij het verschuldigde rolrecht niet tijdig heeft betaald.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met het schorsingsarrest van 17 september 2013 met nummer S/2013/0220 de eerste tussenkomende partij uitgenodigd in haar schriftelijke uiteenzetting de redenen van niet-tijdige betaling van het rolrecht toe te lichten en eventueel te verduidelijken of er sprake is van overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

1.2

De eerste tussenkomende partij antwoordt niet op de vraag van de Raad om de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht toe te lichten en eventueel te verduidelijken of er sprake is van overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

In haar schriftelijke uiteenzetting vraagt de eerste tussenkomende partij om haar verzoekschrift tot tussenkomst ontvankelijk te verklaren, minstens om de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

“teneinde te beoordelen in welke mate de betaling van een rolrecht binnen een termijn van 15 dagen op straffe van onontvankelijkheid van de tussenkomst, zoals bepaald in artikel 4.8.21. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geen onevenredige beperking inhoudt van het algemeen rechtsbeginsel van het recht op toegang tot de rechter zoals gewaarborgd in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.”

Uit de bewoordingen van de door de eerste tussenkomende partij gesuggereerde prejudiciële vraag blijkt niet welke categorieën van rechtsonderhorigen met elkaar dienen te worden vergeleken, noch kan dit worden afgeleid uit de inhoud van haar schriftelijke uiteenzetting. De aan het Grondwettelijk Hof toevertrouwde toetsing van wettelijke normen aan artikel 10 en 11 Grondwet vereist nochtans dat de categorie van rechtsonderhorigen ten aanzien van wie een mogelijke discriminatie wordt aangevoerd, het voorwerp uitmaakt van een pertinente vergelijking met een andere categorie.

De eerste tussenkomende partij verduidelijkt bovendien op geen enkele manier op welke manier de toepassing van artikel 4.8.21 VCRO een beperking betekent “van het recht op toegang tot de rechter zoals gewaarborgd in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet”.

De Raad wijst erop dat artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), dat onder meer de toegang tot de rechter inhoudt, in ieder geval niet verbiedt dat er beperkingen worden opgelegd aan deze toegang. Zo wordt er aanvaard dat er beperkingen worden opgelegd die dienstig zijn voor de rechtszekerheid of voor het goed beheer van het gerechtelijk apparaat.

Het recht op toegang tot de rechter kan het voorwerp uitmaken van beperkingen, ook van financiële aard, voor zover die beperkingen geen afbreuk doen aan de essentie zelf van het recht op toegang tot een rechter. Op zich doet de invoering van een rolrecht geen afbreuk aan dat recht (GwH nr. 85/2013, 13 juni 2013, B.3, met verwijzing naar het arrest nr. 88/2012 van 12 juli 2012, B.4.1).

Het blijkt duidelijk uit de voorbereidende werken dat het rolrecht voor de tussenkomst is ingevoerd omdat een tussenkomst bijkomende kosten met zich meebrengt. Hieruit kan worden afgeleid dat de betaling van het rolrecht door de tussenkomende partij dienstig is voor een goede werking van de Raad. Wat de termijn van betaling van het rolrecht en de eraan verbonden sanctie van de onontvankelijkheid betreft, wijst de Raad erop dat artikel 4.8.21, §2 VCRO en artikel 55, §1 Procedurebesluit niet afwijken van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van onoverkomelijke dwaling of overmacht kan worden gemilderd.

Met het arrest van 17 september 2013 met nummer S/2013/0220 heeft de Raad aan de eerste tussenkomende partij de mogelijkheid gegeven om redenen van overmacht of onoverwinnelijke

dwaling op te geven die aanleiding hebben gegeven tot de laattijdige betaling van het rolrecht. Daarenboven werd de eerste tussenkomende partij uitgenodigd ter zitting waar zij de eventuele redenen kon toelichten.

Aangezien de eerste tussenkomende partij heeft nagelaten dergelijke redenen naar voor te brengen, dient haar verzoek tot tussenkomst onontvankelijk te worden verklaard wegens de niet-tijdige betaling van het rolrecht.

1.3

Met een aangetekende brief van 25 november 2013 vraagt de eerste tussenkomende partij opnieuw om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2014 dit tweede verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaard omwille van de laattijdigheid ervan.

Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen. Ook dit tweede verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is onontvankelijk.

2.

De vzw SENIORENZORG TERDONK verzoekt met een aangetekende brief van 10 december 2013 in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2014 de tweede tussenkomende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 29 juli 2011 dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een eerste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex”*. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven weigert op 7 november 2011 deze vergunning.

Op 30 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan ‘Hasselt - Genk’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juni 2012 tot en met 9 juli 2012, dienen de verzoekende partijen één van de zestien bezwaarschriften in.

De brandweer van de stad Hasselt adviseert op 18 juni 2012.

De provinciale Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg adviseert op 2 juli 2012 als volgt:

“ ...

*Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier **voorwaardelijk gunstig** beoordeeld werd.*

Ik verzoek u evenwel de volgende voorwaarden in de bouwvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in het advies dd. 2011-09-08:

- *De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur ingezaaid met gras.*
- *Ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratievoorziening*

...”

Infrax adviseert op 10 juli 2012 als volgt:

“ ...

Naar aanleiding van uw brief dd. 01-06-2012 in verband met de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project ..., kunnen wij u melden dat wij een voorwaardelijk gunstig advies geven indien er voldaan is aan de volgende bemerkingen volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 01/10/2004 gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in voege sinds 01/02/2005:

- *Hemelwaterput (4 x 10.000l): aanduiding aftappunten en pompinstallatie op het rioleringsplan, en vermelding van de totale horizontale dakoppervlakte in liters en verharde oppervlakte in m² op het rioleringsplan -> in orde.*
- *Buffering van 200m³/ha bij verharde oppervlakte > 200m² of horizontale dakoppervlakte > 75m², indien infiltratie onmogelijk is -> in orde.*

De aansluitingen diam. 160 mm als vertraagde afvoer van de overloop van de infiltratievoorziening en diam. 160mm voor het vuilwater kan worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel op een diepte van 0.80m indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken.

...”

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening adviseert op 24 juli 2012 als volgt:

“ ...

In antwoord op uw brief van 18.07.2012 delen wij u mee dat voor hogervermeld perceel geen uitbreiding van het waterleidingnet mogelijk is omdat het nieuwe complex enkel via een private brandweg te bereiken is. De huishoudelijke aftakking zal via deze brandweg kunnen aangelegd worden. Het ligt voor de hand dat beide gebouwen een afzonderlijke watermeter krijgen.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar adviseert ongunstig op 20 augustus 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 20 augustus 2012:

“ ...

- Omtrent het openbaar onderzoek:

...

Overwegende dat het college op 20 augustus 2012 beraadslaagd heeft en 16 schriftelijke bezwaarschriften/klachten ontvankelijk heeft verklaard.

Overwegende de eerst afgeleverde, geweigerde vergunning:

Dat de aanvraag een gewijzigd ontwerp bevat waarbij de oppervlakte aan bebouwing verminderd wordt van 3612 m² in vorig ontwerp tot 2939 m² in het huidig dossier.

Dat het volume van het gebouw gereduceerd werd door de derde bouwlaag te verwijderen waardoor het volume gebracht wordt van 30.499 m³ naar 19.351 m³.

Dat het project door deze gevoelige vermindering van bebouwingsoppervlakte en volume aanvaardbaar is en inpasbaar is in de omgeving mits een goede buffering. Dat de gebouwen in de omgeving hoofdzakelijk bestaan uit gezinswoningen zoals voorgeschreven in de 7 afgeleverde verkavelingen rond het project. Dat het voorliggend project zich als een 'slang' met een lengte van ongeveer 185 meter in het binnengebied rolt. Dat de langste zijde van het gebouw (67m) op een afstand van 15m tov de perceelsgrens is ingeplant. Dat dit een vermeerdering van 5 m is ten opzichte van het eerste project. Dat hierdoor het project inpasbaar is in de omgeving mits een volwaardige groenbuffer. Dat er in de omgeving tevens historisch gegroeide bebouwing van bedrijfsgebouwen is (Konings en houtzagerij Buntinx) maar dat deze geen referentiepunten zijn waaraan dit project kan gekoppeld worden.

Dat de oppervlakte van bebouwing en verharding samen ruim 7200 m² bedraagt en het perceel een oppervlakte heeft van 11.339 m² waardoor ruim 63% van het perceel verhard wordt. 37% van het perceel wordt ingericht als groenzone, bufferzone en zone voor waterbuffering.

Dat de bestemming van het project gewijzigd werd van zorgcampus met serviceflats en RVT-bedden tot een zorgcomplex met 89 RVT-bedden.

Dat dit deel van de bezwaren, gezien het project door een gevoelige vermindering van bebouwingsoppervlakte en volume inpasbaar is met de bestaande bebouwing in de buurt mits een volwaardige groenbuffer voorzien wordt, ongegegrond is;

Overwegende de ruimtelijke context en ordening:

Dat het voorliggend dossier qua bestemming in overeenkomst is met het gewestplan.

Dat de omringende bestemming hoofdzakelijk residentieel wonen is.

Dat blijkt uit het dossier (pagina 23 van de projectnota) dat de bestaande horeca-uitbating volledig wordt stopgezet, zowel brasserie/restaurant als de feestzaal.

Dat de serviceflats, die in het eerste project voorzien waren, in het huidig project volledig geschrapt worden. Dat er in het huidig project enkel nog RVT-bedden voorzien worden.

Dat bewoners van een zorgcentrum met enkel RVT-bedden een lage mobiliteit hebben.

Dat de druk op mobiliteit hierdoor gevoelig verlaagd wordt en dat de kans op privacyhinder ook gevoelig verminderd wordt.

...

Overwegende de mobilitateitsimpact:

Dat voor het project een nota toegevoegd werd aan het dossier omtrent het parkeren.

Dat er in totaal 60 parkeerplaatsen voorzien worden, inclusief 4 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Dat deze nota stelt dat er geen parkeerproblemen zullen zijn. Dat op voorhand moeilijk inschatbaar is of de geplande parkeerplaatsen voldoen voor het project.

Dat dus moeilijk kan bepaald worden wat de impact is van de uitbating op de omgeving.

Dat op het perceel de circulatie van voertuigen hoofdzakelijk zal gebeuren ter hoogte van

de Donkveldweg. Dat volgens de bijgevoegde nota de circulatie binnen het project eerder beperkt zal zijn.

Dat uit de nota blijkt dat maximum 25 parkeerplaatsen zullen gebruikt worden door personeelsleden. Uit dit gegeven kan evenwel afgeleid worden dat er slechts 13 personeelsleden terzelfder tijd zouden dienst doen. Bij de wisseling van de diensten zouden dan de 25 parkeerplaatsen bezet kunnen zijn. Dat het evenwel waarschijnlijk is dat niet alle personeelsleden gelijktijdig van dienst zullen wisselen.

Dat geen mobiliteitsstudie noodzakelijk is gezien het project niet beantwoordt aan de noodzakelijke criteria namelijk groter dan 7500 m³;

Dat het realiseren van het project verkeershinder zal veroorzaken is een logisch gevolg. Deze hinder is evenwel niet van permanente en blijvende aard en zal steeds dienen getolereerd te worden bij de realisatie van elk beperkt of uitgebreid project.

Dat de punten omtrent de mobiliteitsimpact uit de bezwaarschriften, inzonderheid omtrent het parkeren, ongegrond zijn;

Overwegende de inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik:

Dat er in het huidig project een gevoelige vermindering is van de bebouwingsoppervlakte en volume in vergelijking met het eerste project. Dat er hierbij ook verwezen wordt naar de overwegingen geformuleerd over ruimtelijke context en ordening.

Dat dit project inpasbaar is in de omgeving mits het voorzien van een volwaardige groenbuffer.

Dat de bezwaren met betrekking op de inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik ongegrond zijn;

Overwegende de visuele en privacyhinder:

Dat het project een kroonlijsthoogte heeft tussen 6,45 en 9,19 meter. Dat de hoogte van 9,19 meter op een eerder beperkte plaats toegepast wordt. Dat de langste zijde van het gebouw op een afstand van 15 meter tov de perceelsgrens is ingeplant. Dat bij een residentiële verkaveling slechts een minimale tuinzone van 10 meter dient voorzien te worden. Dat het zicht op de aangrenzende percelen dient afgeschermd te worden door een volwaardige groenbuffer. Dat ten aanzien van de aangrenzende percelen er wel een groene bufferzone gecreëerd wordt doch deze niet overal voorzien is van bomen en een kruinlaag. Dat de bufferzone ter hoogte van de hoofdingang slechts 1,50 meter is met een uiterst summiere toepassing van groenscherm. Dat ook ter hoogte van de infiltratiezone geen buffer gerealiseerd wordt die naam waardig. Op het 3PO-overleg van 22 maart 2012 werd de opmerking omtrent de beperkte buffer van een haag eveneens duidelijk gesteld. Een haag kan niet als afdoende groenscherm dienen. Hieraan dient zeker nog te worden tegemoetgekomen.

Dat de parking afgeschermd wordt door een haag en bomen. Dit vormt momenteel een minimale groenbuffer en dient maximaal versterkt te worden.

Dat de bezwaren omtrent visuele en privacyhinder gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden mits het opleggen van de voorwaarde tot realisatie van een volwaardige bufferzone met een struiklaag en hogere bomen met een kruinlaag, en de voorwaarde tot realisatie van een maximale versterking van de groenbuffer op de parking.

Overwegende de geluidshinder:

Dat de uitbating van deze inrichting bijkomend en RVT-gerelateerd geluid zal creëren voor de omgeving is vanzelfsprekend. Een andere ontwikkeling van het terrein zal dit eveneens doen. De geluidshinder zal kunnen toenemen doch niet in die mate dat dit de woongeluiden zal overstijgen.

Dat de bezwaren omtrent geluidshinder ongegrond zijn;

Overwegende de lichthinder:

Dat de uitbating, om veiligheidsredenen, niet zonder verlichting kan functioneren. Dat verlichting evenwel aangepast kan worden zodat er zo weinig mogelijk hinderlijke lichtstromen ontstaan van de lichtbronnen. Dat omtrent de uitstraling van de lichtbronnen voorwaarden opgelegd kunnen worden die rekening houden met opwaartse lichtstromen, minimum luminatie, actief lichtbeheer met o.a. dimming, neerwaartse verlichting, gerichte lichtbronnen, e.a.. Dat een uitgebreid dossier hieraan dient te voldoen zodat blijkt dat de omgeving niet gehinderd wordt.

Dat de bezwaren omtrent lichthinder gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van de voorwaarde van het opstellen door de bouwheer van een bijkomende nota ivm beperking van lichthinder. Deze nota dient door het CBS goedgekeurd te worden.

Overwegende de geurhinder:

Dat geurhinder van het bereiden van maaltijden hinderlijk kan zijn wanneer dit permanent gebeurt (industrieel). Dat bereidingen van maaltijden in plaats van binnen bepaalde tijdstippen (middag en avond) nu iets meer gespreid zal worden over de ganse dag. Dat evenwel de maaltijden minder uitgebreid zullen zijn dan bij een restaurant en feestzaal omdat de bestemming nu enkel RVT zal zijn. Dat er aldus ook minder accidentele omstandigheden zullen voorkomen. Dat het af en aanrijden van voertuigen nu gekoppeld is aan de huidige uitbating van de brasserie en feestzalen en bij een RVT dus niet zal toenemen. Dat de uitbundigheid van de bezoekers van een RVT daarenboven ook minder uitgesproken is dan bij een restaurant en feestzaal. Dat de bezwaren omtrent de geurhinder ongeground zijn;

...

Overwegende de watergevoeligheid:

Dat hier omtrent het dossier advies werd gevraagd aan de Dienst Water en Domeinen van het Provinciebestuur Limburg en er een voorwaardelijk gunstig advies bekomen werd.

Dat het dossier een nota "watertoets" bevat. Dat omtrent de waterbuffer evenwel geen detail toegevoegd werd (o.a. doorsnede, diepte) waardoor de haalbaarheid van de buffer niet bewezen wordt en waardoor niet kan nagegaan worden of rekening gehouden werd met het geotechnisch verslag BG12148 van 30 april 2012.

Dat de hoogste grondwaterstand, ten aanzien van het maaiveld, 1,30 meter bedraagt zoals blijkt uit het geotechnisch verslag.

Dat de diepte van de kelder overeenstemt met het vorig dossier.

Dat geen advies diende gevraagd aan VMM. Dat de opmerking omtrent het doorbreken van de watervoerende grondlaag uit het advies van VMM uit het vorig dossier van toepassing blijft. Dat uit het advies van VMM bleek dat de mogelijkheid bestaat dat de watervoerende grondlaag doorbroken zal worden door de realisatie van de kelderverdieping. Dat in het advies van vorige vergunningsaanvraag gesteld werd dat dit punt belangrijk is en via een duidelijke studie dient verduidelijkt te worden. Indien de watervoerende grondlaag moet doorbroken worden voor de realisatie van de kelder ontstaat een situatie die niet beantwoordt aan het decreet integraal waterbeleid. Dat omtrent het mogelijk doorbreken van de watervoerende grondlaag geen inlichtingen verschaft worden in het dossier.

Dat de bezwaren omtrent de watergevoeligheid gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van de voorwaarde van het aanvullen van de nota watertoets met de details (o.a doorsnede en diepte) van de waterbuffer. In deze nota dient ook duidelijk aangegeven te worden of de watervoerende grondlaag al dan niet doorbroken wordt. Indien deze doorbroken wordt dient er een

bijkomende studie opgesteld te worden die voor advies moet overgemaakt worden aan VMM.

...

- Betreffende de bouwplaats, de omgeving en het project:

Overwegende dat de aanvraag beoogt het regulariseren, verbouwen en uitbreiden van een bestaand restaurant/feestzaal tot een zorgcomplex met 89 rvt-bedden;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig worden beschreven in de bijgevoegde verklarende nota van de ontwerper en een projectnota, nota parkeren en nota B-post;

Overwegende dat de overheersende bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het project duidt op vrijstaande eengezinswoningen, volledig vrij ingeplant. Dat de perceelsbezettingen relatief klein zijn in de onmiddellijke buurt en dat aldus een duidelijk lage bouwdensiteit in de onmiddellijke omgeving is vast te stellen;

Overwegende dat de bestaande gebouwen werden uitgebreid met niet vergunde constructie(s). Dat hieromtrent het dossier aangevuld werd;

Overwegende dat de bestemming restaurant/feestzaal zal opgeheven worden en een zorgcomplex gerealiseerd wordt achter de bestaande gebouwen van de horecazaak;

Overwegende dat de bijgebouwen op het perceel, gelegen achter de bestaande hoofdbouw, verwijderd zullen worden;

Overwegende dat geen bestaande constructies in het dossier opgenomen werden die betrekking hebben op luchtbehandeling. Dat er van uitgegaan wordt dat deze constructies op het dak verwijderd zullen worden gezien ze niet voorkomen op de vergunningsaanvraag;

Overwegende dat in de 'nota parkeren' duidelijk gesteld wordt dat in de nieuwe situatie geen sprake meer is van parkeren op het openbaar domein aan de Donkveldweg en de omliggende straten. Dat in de nabije toekomst de Donkveldweg zal uitgerust worden met fietspaden die ook dienstig zijn voor voertuigen voor minder mobiele personen (rolstoelen, invalidenwagentjes).

Inplanting gebouw:

Overwegende dat het bestaande gebouw gelegen is tot op 3,149 m van de rechter perceelgrens en tot op 9,70 m van de linker perceelgrens. Dat in de bouwvrije strook ten aanzien van de linker perceelgrens een groenstrook van 2,80 meter en een "brandweg" aangelegd wordt samen met een verharde voetgangersstrook. Dat deze "brandweg" en voetgangersstrook toegang verleent tot de hoofdingang;

Dat de bestaande bouw ingeplant werd op 34,00 meter van de rooilijn. Dat een afdak/terras diende geregulariseerd te worden tegen de voorgevel. Dat hierdoor de inplanting van het gebouw 28,75 meter bedraagt ten aanzien van de rooilijn;

Dat de hoofdingang niet gelegen is in de voorgevel. Dat de hoofdingang gelegen is in de linkerzijgevel op 40 meter van de rooilijn. Dat de inplanting van de toegang tot het complex een volwaardige afscherming dient te krijgen ten aanzien van de aangrenzenden. Dat de afscherming eerder beperkt is en de mogelijkheid creëert om overlast te bezorgen bij de burens gezien het groenscherm deels een breedte heeft van 1,50 meter en er vermoedelijk enkel een haagafsluiting met ligustrum aanwezig is.

Overwegende dat het perceel, 3^{de} afdeling, sectie F, nr. 361p, niet gevoegd wordt bij het project. Dat dit perceel volledig ingesloten wordt waardoor het perceel niet in aanmerking komt voor een ontwikkeling binnen een woongebied. Logischerwijze kan dit perceel in de toekomst enkel bij de zone van het huidig project gevoegd worden.

Dat langs de rechter perceelgrens de perceelcontour gewijzigd wordt met het perceel sectie F, nr. 364F (+ 363B). Dat hierdoor het perceel 364F dieper in het project dringt dan

in vorig dossier aangegeven. Dat de bebouwing hier gelegen is tot op 3,12 meter van de perceelgrens en vensters uitgeven op de achtertuin van perceel 364F (+ 363B).

Dat dit in de bestaande toestand tevens zo is, dat echter de functies van de lokalen hier een andere bestemming krijgen, namelijk personeelslokalen in plaats van bergruimte.

Dat hierdoor evenwel niet meer hinder kan ontstaan;

Dat de uitbreiding (achter het bestaande gebouw) langs de linker perceelgrens gerealiseerd wordt tussen 14,44 meter en 15,00 m van de perceelgrens.

Dat langs de rechter perceelgrens (achter het bestaande gebouw) de uitbreiding gerealiseerd wordt tussen 10,32 en 20,21 meter.

Dat ten aanzien van de achterste perceelgrens (352P, 352N, 359T, 359P) de uitbreiding gerealiseerd wordt tussen 18,88 meter en 19,29 meter;

Volume gebouw:

Overwegende dat de nieuwbouw twee bovengrondse bouwlagen heeft en een kroonlijst/nokhoogte heeft tussen 6,45 en 9,19 meter ten aanzien van het maaiveld. Dat de hoogte van 9,19 meter op een beperkte plaats wordt toegepast.

Dat op de aangrenzende percelen woningen staan met een nokhoogte die hoger is dan 9,19 meter. Dat hierdoor het project van rvt niet uittroont boven de bestaande bebouwing.

Dat het vloerniveau van de 1ste verdieping gelegen is op 3,37 meter en dit merklijk hoger is dan het niveau van een gezinswoning waardoor, gezien de verdieping bestaat uit woonvertrekken, privacyhinder zou kunnen voorkomen. Dat privacyhinder evenwel ten zeerste beperkt wordt door de ruime afstand tot de perceelsgrenzen en door de realisatie van een volwaardige groenbuffer.

Dat het gebouw een volume heeft van 19.351,94 m³. Dat 2 kelders voorzien worden onder het gebouw als technische ruimten zonder dat een toegang gecreëerd wordt buiten het gebouw;

Terreinaanleg:

Dat de oppervlakte van bebouwing en verharding samen ruim 7200 m² bedraagt en het perceel een oppervlakte heeft van 11.339 m² waardoor ruim 63% van het perceel verhard wordt. 37% is onverharde ruimte met groenaanleg, groenbuffer en zone waterbuffering.

Dat de totale bebouwingsoppervlakte 26% bedraagt. Dat, rekening houdend met het advies omtrent toegankelijkheid, de verharde buitenoppervlakte wellicht nog licht kan verhogen.

Dat de bruto-vloeroppervlakte ten aanzien van de terreinoppervlakte 51% bedraagt.

Dat de verhouding van bebouwde en de verharde oppervlakte samen ten aanzien van de open ruimte, als aanvaardbaar kan beschouwd te worden.

Dat binnen het BPA Kleine Hemmenweg - Grote Hemmenweg een maximaal bebouwingspercentage van 35% wordt voorgeschreven binnen het artikel 12 "zone voor gemeenschapsvoorzieningen". Dit om de openheid van het binnengebied te garanderen.

Dat er dient gestreefd te worden deze waarden te hanteren, zodat een inpassing in de omgeving gerealiseerd kan worden die een goede woonkwaliteit biedt voor bewoners en omwonenden. Dat dit project een nog lagere bebouwingspercentage van 26% heeft.

Overwegende dat op de plannen geen ruimte aangegeven wordt als verzamelpunt voor de bewoners bij eventuele conflictsituaties in en om het gebouw;

Overwegende dat de parking voor de horeca-uitbating werd uitgevoerd in waterdoorlatende grofkorrelig dolomiet. Dat deze uitvoering in grofkorrelig dolomiet voor de buurt hinderlijk is gezien het af en aan rijden van voertuigen hierop een ruime geluidshinder teweegbrengt.

Dat daarnaast dient gesteld dat de parking voor de horeca-uitbating op dit ogenblik ruim onvoldoende is en de buurt (Donkweg, Donkveldweg, Grote Hellekensstraat) gehinderd

wordt door wildparkeren. Dat hieraan een einde wordt gesteld door het volledig stopzetten van de horeca-uitbating.

Dat omtrent de mobiliteitsimpact geen studie toegevoegd werd aan het dossier en moeilijk in te schatten is wat de impact is van een RVT op deze locatie.

Dat de personeelsopgave in het dossier stelt dat 31,5 FTE personeelsleden aanwezig zullen zijn. Dat geen rekening gehouden wordt met personeelsleden voor klusjesdienst, onderhoud van de tuin, dokter, e.a. Dat evenwel 60 parkeerplaatsen ruim voldoende is voor dit project rvt. Dat zelfs nog enkele parkings kunnen opgeofferd worden om een bijkomende groenbuffer op de parking te voorzien. Dat door het voldoende aantal parkeerplaatsen ook een einde wordt gesteld aan de overlast van het parkeren op het openbaar domein in de Donkveldweg en omliggende straten.

Overwegende dat een groenvoorziening aangebracht wordt rond het terrein. Dat deze groenvoorziening op enkele plaatsen teruggebracht wordt tot enkel een haagbeplanting op 0,50 meter van de perceelscheiding en dit niet overeenstemt met het veldwetboek (2,50 m hoogte i.p.v. 2,00 m). Dat de inplanting van hoogstammige bomen hier tevens dient rekening mee te houden en dit niet blijkt uit het voorliggend dossier.

Overwegende dat de 37% van de oppervlakte bestaat uit groenzone + groenbuffer en zone waterbuffering met kwalitatieve elementen zoals kruidentuin en patio wat goed is voor de woonkwaliteit;

Overwegende dat uit het dossier niet blijkt dat het terreinprofiel aangepast wordt;

Overwegende dat omtrent het infiltratiebekken dient opgemerkt te worden dat het niet afgeschermd wordt waardoor ongevallen kunnen gebeuren. Dat het infiltratiebekken een volume dient te hebben dat niet getoetst kan worden aan het werkelijk buffervolume omdat geen informatie (ontbreken van detaillering en snedes) gegeven wordt in het dossier en niet kan opgemaakt worden of rekening gehouden wordt met de hoogste grondwaterstand op het terrein, namelijk 1,30 meter t.a.v. het maaiveld gekoppeld aan 30 cm dekking boven de hoogste grondwaterstand;

Overwegende dat het buffer- en infiltratiebekken ingeplant wordt tot op minder dan één meter van de perceelgrens. Dat tussen het bufferbekken en de perceelgrenzen geen groenbuffer kan gerealiseerd worden. De inplanting van het bufferbekken voldoet niet aan het zorgbeginsel om privacyhinder te voorkomen;

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel samen met de bestaande bebouwing en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar en inpasbaar is. Overwegende dat door het ontwerp een aanvaardbaar bebouwingspercentage (26%), een aanvaardbaar verhardingspercentage (38%) en een aanvaardbare vloer/terreinindex (51%) toegepast wordt; Overwegende dat het ontwerp voldoende geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van de omliggende woonstraten;

Overwegende dat door de passende materiaalkeuze de integratie mogelijk is;

Overwegende dat het project voldoende woonkwaliteit biedt voor het beoogde publiek;

Overwegende dat aldus naar bestemming en uitvoering toe, het voorliggend dossier in overeenstemming is met de bestemming op het gewestplan en zijn omgeving;

- Algemene conclusie:

Overwegende dat uit bovenstaande motivering en adviezen 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;

...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert voorwaardelijk gunstig tot het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex zoals weergegeven op de ingediende plannen onder volgende voorwaarden:

- ☐ Een actueel rapport van het Toegankelijkheidsbureau dient toegevoegd te worden.
- ☐ Voor de inrichting van de parking dient fijnkorrelig dolomiet gebruikt te worden.
- ☐ De brandhaspels dienen op de plannen te worden weergegeven.
- ☐ Een bijkomende nota dient toegevoegd te worden in verband met afvalbehandeling.
- ☐ De wettelijke afstandsregels voor bomen dienen gerespecteerd te worden.
- ☐ De buffergrachten dienen afgeschermd te worden.
- ☐ De groenbuffer dient volwaardig uitgevoerd te worden met een struiklaag en bomen met kruinlaag. Op de parking dient de groenbuffer maximaal versterkt te worden. Ter hoogte van de hoofdingang dient de buffer minimaal verdubbeld te worden tot 3 meter. Tussen het bufferbekken en de perceelgrenzen dient een groenbuffer te worden voorzien.
- ☐ Er dient een hemelwateropvang te worden gerealiseerd van minimaal 40.000 liter en de aftappunten en pompinstallatie dienen op de plannen te worden aangeduid.
- ☐ Een bijkomende nota dient toegevoegd te worden ivm de beperking van lichthinder. Deze nota dient door het CBS goedgekeurd te worden.
- ☐ De nota watertoets dient aangevuld te worden met de details (o.a. doorsnede en diepte) van de waterbuffer. In deze nota dient ook duidelijk aangegeven te worden of de watervoerende grondlaag al dan niet doorbroken wordt. Indien deze doorbroken wordt dient er een bijkomende studie opgesteld te worden die voor advies moet overgemaakt worden aan VMM.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 10 september 2012:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij niet aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden. De voorgestelde terreinbezetting is overdreven voor het betreffende binnengebied, gelegen in een zeer residentiële omgeving. Deze bezetting, gecombineerd met een eerder beperkte groenbuffering, veroorzaakt privacyhinder voor de omgeving. Het dossier toont daarenboven onvoldoende aan dat aan de parkeerbehoefte van het project voldaan zal worden, waardoor de vrees voor overlast voor de omgeving blijft bestaan. Ook de toegang naar en de bereikbaarheid van het complex blijft problematisch. De ontsluiting van het volledige binnengebied gebeurt via één toegang, wat vooral bij calamiteiten voor de nodige problemen zal zorgen.

Wat betreft het advies van de VMM dient op zijn minst gesteld te worden dat er onduidelijkheid bestaat omtrent de ligging van de watervoerende grondlaag. Het college van burgemeester en schepenen stelt als voorwaarde dat deze problematiek in een nota (en eventueel een bijkomende studie) dient uitgeklaard te worden. Binnen de huidige procedure bestaat geen ruimte voor bijkomend onderzoek. Het verschuiven van deze problematiek tot na het afleveren van de vergunning is onaanvaardbaar aangezien het al dan niet voorzien van een kelder fundamentele gevolgen heeft voor het ontwerp.

...

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven weigert op 10 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

De eerste tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 17 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 november 2012 ongunstig advies met de volgende conclusie:

“ ...

- *Het advies van Onroerend Erfgoed dient opgevraagd te worden*
- *Het ontwerp dient aangepast te worden aan de opmerkingen van de brandweer. Er dienen minimaal 3 deelcompartimenten per bouwlaag te worden voorzien.*
- *De erkenning van het zorgcomplex door de Vlaamse Regering in kader van het woonzorgdecreet is voor te leggen.*
- *De buffering ten opzichte van het perceel zuidzijde is echter onvoldoende. Deze dient met 3m uitgebreid te worden.*

Rekening houdend met bovenvermelde overwegingen kan de aanvraag voorlopig niet vergund worden en kan het beroepsschrift niet ingewilligd worden.

...”

Na de hoorzitting van 4 december 2012 past de eerste tussenkomende partij haar plannen aan, rekening houdend met de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Onroerend Erfgoed adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 december 2012.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 januari 2013 het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

De verwerende partij beslist op 23 januari 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen:

“ ...

Overwegende dat het project niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied; dat het project wel een bebouwde of verharde oppervlakte heeft groter dan 0,1 ha; dat het advies van de VMM in het kader van de watertoets niet vereist is; dat wel een advies vereist is van de waterbeheerder, de provincie Limburg, omwille van de verharde opp. groter dan 0,1 ha; dat het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen voorwaardelijk gunstig is;

...

Overwegende dat met betrekking tot de mogelijke hinder door toegenomen verkeer kan gesteld worden dat deze niet van die aard zal zijn dat deze een zware belasting zal vormen voor de Donkveldweg; dat de toegang tot het perceel gelegen is op circa 150m van de Beringersteenweg die als belangrijkste ontsluiting zorgt voor het gebied; dat tegenover de ingang van de parking de opslagplaats van een zagerij of houthandel gelegen is, die ontsloten wordt via de Beringersteenweg, maar die toch ruimtelijk en door bedrijfswerkzaamheden een belangrijke impact heeft op de woonomgeving; dat het verkeer op de Donkveldweg in principe bestemd is voor plaatselijk verkeer; dat momenteel

de uitbating en de activiteiten (feesten) van brasserie Le Mas voor een belangrijke bijkomende belasting zorgen; dat deze uitbating en activiteiten zullen wegvallen; dat op de afstand van het perceel tot aan de Beringersteenweg, langs de Donkveldweg een 5-tal woningen gelegen zijn;

Overwegende dat de hinder ten gevolge van parkeren in de straat zal verdwijnen; dat deze momenteel een gevolg is van feesten die georganiseerd worden door brasserie Le Mas; dat rekening houdend met parkeercijfers voor andere rusthuizen (Vilvoorde, Leuven) voldoende parking blijkt gecreëerd te worden; dat er wel mogelijke hinder kan ontstaan door het parkeren op de parking; dat immers de buffering ten opzichte van het perceel zuidzijde onvoldoende is; dat deze met 3 meter dient uitgebreid te worden;

Overwegende dat hinder kan ontstaan ten gevolge van verkeersbewegingen op het terrein, voor vervoer personen, laden en lossen, afvalophaling, bevoorradings, intern en extern personeel en dergelijke; dat deze zich beperkt tot het gedeelte gelegen langs de straatzijde en de parking; dat verder op het perceel enkel in uitzonderlijke gevallen verkeer noodzakelijk zal zijn;

Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 11.339m²; dat de bebouwde oppervlakte 2939m² bedraagt; dat de verharde oppervlakte van de parking ca. 1800 m² bedraagt; dat hieruit een bebouwings- en verhardingsindex kan afgeleid worden van 42%; dat dit quasi overeenkomt met de Bebouwing/Terrein-index van 40% die in de aanpalende verkavelingen aanvaardbaar is en waar ook in de bezwaren naar wordt verwezen; dat dit inhoudt dat 58% niet verhard wordt; dat de voorgestelde bebouwing kan aanvaard worden; Overwegende dat de nieuwe bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen een afstand houdt van 15 tot 19m; dat het ontwerp langs de perceelsgrens een rij bomen voorziet die het zicht afschermen; dat anderzijds inkijk enkel mogelijk is van op de 2^{de} bouwlaag en een afstand van 15m tot de achterste perceelsgrenzen vrij courant is in recente verkavelingen; dat daarnaast de bewoners binnen het woongebied steeds rekening moeten houden met het feit dat niet bebouwde percelen (ook in binnengebieden) kunnen bebouwd worden; dat de privacyhinder niet veel groter zou zijn indien het binnengebied ontwikkeld zou worden met woningen; dat de bewoners van het zorgcomplex allicht ook een relatie zullen hebben met deze omgeving; dat het vroegere bewoners kunnen zijn uit de omgeving, allicht ouders, grootouders of familieleden van omwonenden, die omwille van ouderdom of ziekte intensieve zorg nodig hebben;

Overwegende dat de gevelhoogte van 9,20m enkel plaatselijk toegepast wordt als accent; dat het aantal bouwlagen hierbij niet wordt verhoogd; dat derhalve geen bijkomende privacyhinder wordt gecreëerd;

Overwegende dat omtrent de schaduwlast kan gesteld worden dat de ontworpen bouwhoogtes en de toegepaste afstanden vrij normaal zijn binnen hedendaagse verkavelingen en woonwijken; dat de aanpalende tuinen vrij diep zijn, zodat eventuele schaduwlast slechts zal voorkomen op een beperkt deel van de tuinen;

Overwegende dat de projectnota stelt dat de containers zullen omgeven worden door groenaanleg en vlot bereikbaar worden opgesteld; dat het ontwerp 2 ondergrondse containers voorziet aan de zuidzijde van de keuken, vlakbij de perceelsgrens ingeplant; dat het volgens het beroepschrift ondergrondse containers betreffen van het type MOLOK; dat de afvalophaling stedenbouwkundig moeilijk te beoordelen is, aangezien men meestal gebruik maakt van constructies die in feite niet onderworpen zijn aan de vergunningsplicht; dat indien men zich houdt aan de voorwaarden inzake milieuvergunning en milieuhygiëne de hinder voor de omgeving kan opgevangen worden;

Overwegende dat overeenkomstig de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid een toegankelijkheidsadvies vereist is voor gebouwen met een oppervlakte groter dan 7500m²; dat het voorliggend ontwerp kleiner is; dat derhalve dergelijk advies niet vereist is; dat overeenkomstig artikel 3 de bepalingen van de verordening van toepassing zijn op alle nieuw te bouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de

constructies; dat de toegangsdeuren tot de publiek toegankelijke delen dienen te voldoen aan de verordening toegankelijkheid;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting van 4 december aan de aanvrager volgende planaanpassingen werden gevraagd:

- de realisatie van 3 deelcompartimenten volgens het advies van de brandweer;
- de uitbreiding van de buffering aan de parking zuidzijde tot 3m breedte;
- aanpassing aan de verordening inzake toegankelijkheid;

dat de ontwerpplannen werden aangepast aan de opmerkingen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in haar advies de ingediende bezwaren uitvoerig weerlegt, dat de deputatie deze weerlegging volledig bijtreedt en er zich bij aansluit, meer specifiek:

...

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd voor het bouwen van een woonzorgvoorziening of assistentiewoningen voor bejaarden conform de bepalingen van het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 onder de volgende voorwaarden:

- dat, indien een nieuwe aansluiting op de riolering gerealiseerd moet worden dient voldaan aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen;
- dat eventuele kosten voor aanpassing aan de riolering dienen gedragen te worden door de aanvrager;
- dat rekening dient gehouden te worden met "het reglement voor verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten" van de netbedrijven;
- dat een fijnkorrelig dolomiet noodzakelijk is voor de parkeerplaatsen en rondomliggende rijstroken
- dat het advies van de brandweer Hasselt dient nageleefd te worden;
- dat de infiltratiegracht/bekken minimaal 30 cm dekking moet behouden boven de hoogste grondwaterstand, en met vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur ingezaaid met gras;
- ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratievoorziening;
- dat voldaan moet worden aan de voorwaarden uit het advies van Infrax, onder andere de plaatsing van minimum 4 regenwaterputten van 10.000 L.;
- de aansluitingen diameter 160mm als vertraagde afvoer van de afloop van de infiltratievoorziening en diameter 160mm voor het vuil water kunnen worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel op een diepte van 0,80m indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken;
- te voldoen aan de voorwaarden uit het advies van Onroerend Erfgoed van 18 dec 2012, meer bepaald:

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift uiteen dat zij beiden in de onmiddellijke nabijheid wonen van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Zij verwijzen achtereenvolgens op mogelijke inkijk en privacyhinder, visuele hinder, geluidshinder, mobiliteitshinder, lichthinder en een verstoorde waterhuishouding. Verder vrezen zij een waardedaling van hun woning en wijzen zij op mogelijke moeilijkheden in geval van calamiteiten.

2.

De tweede tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen niet over het rechtens vereiste belang beschikken.

De tweede tussenkomende partij wijst op het feit dat de bouwhoogte van het aangevraagde project beperkt wordt tot twee bouwlagen, dat er een afstand van minstens 15 meter tot de perceelsgrens wordt behouden en dat er een groenbuffer wordt aangelegd. Volgens de tweede tussenkomende partij is de ingeroepen hinder slechts tijdelijk, in afwachting tot de bomen van de groenbuffer 'volgroeid' zijn.

De tweede tussenkomende partij stelt verder dat op de percelen momenteel een brasserie/feestzaal wordt uitgebaat, die eveneens geluidshinder en mobiliteitshinder veroorzaakt.

In zoverre de aangevoerde hinder betrekking heeft op de waterhuishouding en een mogelijk gebrekkige bereikbaarheid voor hulpdiensten, wordt deze hinder volgens de tweede tussenkomende partij onvoldoende omschreven.

Tot slot wijst de tweede tussenkomende partij erop dat met de bestreden beslissing een aantal voorwaarden werden opgelegd die tegemoetkomen aan de bezwaren van de verzoekende partijen.

3.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen erop dat hun bezwaren in de bestreden beslissing gedeeltelijk gegrond worden bevonden, zodat hun belang niet meer betwist kan worden. Volgens de verzoekende partijen volstaat de groenbuffer geenszins om de hinder weg te nemen.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, bij de Raad beroep kan instellen. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

Door uitvoerig te verwijzen naar de visuele verstoring, naar mogelijke geluidshinder, mobiliteitshinder en een verstoorde waterhuishouding maken de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij als omwonenden van het project hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het kan niet worden betwist dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

De verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie van de tweede tussenkomenende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van artikel 5.1.0 “*van het ministerieel besluit van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven van 25/1/2002 en 25/10/2002*”, van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen wijzen erop dat zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag niet verenigbaar achten met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing weliswaar aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven van 20 augustus 2012, maar de hierin gestelde voorwaarden volkomen negeert.

In de eerste plaats wijzen de verzoekende partijen op hun bezwaar dat, gelet op de hoogte en de omvang van het project, er sprake zal zijn van ernstige visuele hinder en een schending van de privacy. Volgens de verzoekende partijen wordt er niet voorzien in een volwaardige groenbuffer en worden de voorziene bomen in strijd met artikel 35 en 36 Veldwetboek te dicht bij de perceelsgrens ingeplant.

De verzoekende partijen wijzen er hierbij nog op dat de meeste kamers worden voorzien ter hoogte van de tweede bouwlaag en dat een afstand van 15 meter niet strookt met de in de omgeving bestaande toestand.

Verder wijzen de verzoekende partijen op het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de waterhuishouding en de onduidelijkheid van de capaciteit van de waterbuffer. De verzoekende partijen verwijzen naar de inhoud van een advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling grondwater (hierna VMM) dat werd uitgebracht in het kader van de eerste vergunningsaanvraag. In dit advies werd destijds overwogen dat door het bouwen van de kelder de watervoerende grondlaag doorbroken zou kunnen worden en dat een bijkomende studie zich opdringt. De verzoekende partijen verwijzen hierbij opnieuw naar het standpunt van de gemeentelijke

stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en naar de voorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen werden geformuleerd. Volgens de verzoekende partijen diende een nieuw advies van de VMM te worden opgevraagd op grond van artikel 3, §2, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna Watertoetsbesluit genoemd).

De verzoekende partijen voeren verder aan 'lichthinder' te zullen ondervinden en zetten uiteen dat volgens het college van burgemeester en schepenen een bijkomende studie omtrent de uitstraling van verlichtingsbronnen moest worden uitgevoerd.

Tot slot verwijzen de verzoekende partijen naar de mobiliteitsimpact van het project en het gebrek aan mobiliteitsstudie.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd werd, gelet op de andersluidende standpunten in het dossier. De verzoekende partijen herhalen dat de verwerende partij voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de weerlegging van de bezwaren, verwijst naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven, maar eraan voorbijgaat dat volgens dit standpunt 'een resem bijkomende studies noodzakelijk zijn'.

1.2

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna DIWB genoemd), artikel 2, 3 en 4 van het Watertoetsbesluit, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen menen dat de inhoud van de waterparagraaf foutief is en een bijkomend advies van VMM vereist was.

Verder is de inhoud van de waterparagraaf volgens de verzoekende partijen tegenstrijdig met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven van 20 augustus 2012 waar de verwerende partij zich naar eigen zeggen wel volledig bij aansloot.

De verzoekende partijen verwijzen nog naar het advies van de gemeentelijke en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarin werd aangegeven dat de watertoets moest worden aangevuld met details van de waterbuffer, dat moest worden verduidelijkt of de watervoerende grondlaag al dan niet doorbroken wordt en dat desgevallend een bijkomende studie moest opgesteld worden die voor advies moest overgemaakt worden aan de VMM.

De verzoekende partijen concluderen dat de watertoets niet grondig werd uitgevoerd en bijgevolg ook niet afdoende werd gemotiveerd.

2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat de omzendbrief van 8 juli 1997 geen bindend of verordenend karakter heeft, maar louter de waarde heeft van een toelichting, zodat de eventuele niet-naleving ervan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

Verder stelt de verwerende partij dat zij de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening op een zorgvuldige wijze heeft beoordeeld en omstandig heeft gemotiveerd in de bestreden beslissing.

De verwerende partij zet uiteen dat zij tot een (quasi) gelijklopend eindoordeel is gekomen als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven door een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zij het weliswaar onder 'andere' voorwaarden. De verwerende partij wijst erop dat haar beoordeling het resultaat is van een volledig nieuw onderzoek van het aanvraagdossier en van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen.

De verwerende partij wijst er in de eerste plaats op dat de buffering aan de zuidzijde werd uitgebreid na een beperkte planwijziging. De verwerende partij wijst op de bijkomende groenbuffer ter hoogte van het perceel van de eerste verzoekende partij, op de constructies achteraan in haar tuin en de afstand tussen de woning en het vergunde project. Verder stelt de verwerende partij dat de tweede verzoekende partij op heden reeds uitkijkt op de bestaande bebouwing, waaraan niets wordt gewijzigd. In zoverre wordt opgeworpen dat de groenbuffer in strijd zou zijn met de bepalingen van het Veldwetboek, merkt de verwerende partij op dat een stedenbouwkundige vergunning conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend wordt onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten.

Met betrekking tot de waterhuishouding verwijst de verwerende partij naar de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, naar het voorwaardelijk gunstig advies van de provinciale Dienst Water en Domeinen en naar de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden. Volgens de verwerende partij worden de plannen foutief beoordeeld door de verzoekende partijen en wordt een verkeerde interpretatie gegeven aan artikel 3, §2 van het Watertoetsbesluit van 20 juli 2006. De verwerende partij wijst erop dat enkel onder gebouw B een kelder als 'ondergrondse constructie' wordt ingericht en onder de andere gebouwen enkel een kruipkelder wordt voorzien die niet kan worden beschouwd als een 'ondergrondse constructie' en zich op een diepte van slechts 1,65 meter onder het maaiveld bevindt.

Voor wat betreft de beweerde 'lichthinder' stelt de verwerende partij tot slot dat zij enkel het voorwerp van de aanvraag kan beoordelen en dat, wanneer de aanvrager in de toekomst vergunningsplichtige lichtconstructies zou willen oprichten teneinde het binnengebied te verlichten, zij hiervoor een nieuwe aanvraag zal moeten indienen.

Volgens de verwerende partij betreft het middel louter een opportunistiekritiek die geenszins kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

2.2

De verwerende partij verwijst voor het tweede middel naar de waterparagraaf zoals opgenomen in de bestreden beslissing. Volgens de verwerende partij heeft zij de aanvraag onderworpen aan een eigen uitdrukkelijke beoordeling in het kader van het devolutief karakter van het administratief beroep.

Verder wijst de verwerende partij op de voorwaarden die zij heeft opgelegd in de bestreden beslissing.

3.1

De tweede tussenkomende partij werpt op dat het eerste middel deels onontvankelijk is. De verzoekende partijen voeren immers aan dat de aanvraag essentieel zou zijn gewijzigd maar geven hierbij geen omschrijving van de rechtsregel die hierdoor geschonden is.

Ten gronde voegt de tweede tussenkomende partij nog toe dat een woonzorgcentrum in ieder geval bestaanbaar is met de gewestplanbestemming 'woongebied'. Zij verwijst hierbij naar artikel 4.4.9, §1 VCRO en naar de standaardtypebepalingen bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (hierna het Typevoorschriftenbesluit). Verder stelt de tweede tussenkomende partij dat in de bestreden beslissing 'de aanleg van het betrokken gebied' en 'de weerslag van (de uitbating) op de levensomstandigheden van de wijk' omstandig wordt geanalyseerd zodat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is aangetoond.

Ook wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, verwijst de tweede tussenkomende partij naar de motivering van de bestreden beslissing.

De tweede tussenkomende partij verduidelijkt met betrekking tot de privacyhinder en visuele hinder dat minstens wordt voorzien in een wintergroene driedubbele groenbuffer. Zij merkt verder op dat een vergunning steeds onder voorbehoud van burgerlijke rechten wordt verleend. De tweede tussenkomende partij stelt tot slot dat een afstand van 15 meter tot de perceelsgrens een 'courante praktijk' betreft en dat de afstand tot de woningen van de verzoekende partijen zelfs 45 meter bedraagt. Volgens de tweede tussenkomende partij zou de hinder vergelijkbaar zijn wanneer er op de percelen woningbouw gerealiseerd zou worden in plaats van het vergunde woonzorgcentrum. De tweede tussenkomende partij wijst er nog op dat de publieke dagruimte, waar de bezoekers komen, zich aan de voorzijde van het woonzorgcentrum bevindt en dat de bewoners van een zorgcomplex geen grote bedreiging vormen voor de privacy van de buurtbewoners.

Met betrekking tot de waterhuishouding wordt in de bestreden beslissing eveneens aangesloten bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen waaraan bijkomende motieven worden toegevoegd. De tweede tussenkomende partij wijst op een advies van 'VMM d.d. 26/07/2012' waarin de problematiek van de watervoerende grondlaag niet wordt opgeworpen. Volgens de tweede tussenkomende partij kan geen rekening worden gehouden met een advies van VMM dat kaderde in een vorige vergunningsaanvraag. Ondergeschikt stelt de tweede tussenkomende partij dat wel degelijk wordt tegemoetgekomen aan het eerdere advies van de VMM aangezien de kelder van het project volledig waterdicht is en geen permanent drainagesysteem wordt geïnstalleerd. Bovendien wordt de lengte van de kelder teruggebracht naar 34 meter, terwijl dit in de vorige aanvraag nog 50 meter was. Verder wijst de tweede tussenkomende partij naar een e-mail van een medewerkster van de VMM van 21 september 2012 waarin wordt bevestigd dat voldaan wordt aan het eerdere advies en geen nieuw advies vereist is. Tot slot wordt gewezen op het geotechnisch verslag.

De tweede tussenkomende partij wijst nog op het advies van de provinciale Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg. De tweede tussenkomende partij stelt dat de percelen niet gelegen zijn in een recent overstroomd gebied of overstroomingsgebied, dat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en dat het project geen beperkte oppervlakte heeft. De tweede tussenkomende partij concludeert dat er redelijkerwijze kan geoordeeld worden dat het project geen schadelijke effecten op de waterhuishouding veroorzaakt en dat voldaan is aan de bepalingen inzake de watertoets.

Volgens de tweede tussenkomende partij bestaat er wel degelijk een inplantingsplan voor het bufferbekken, waarbij zij verwijst naar 'plan 9: Snede bufferbekken'.

Wat betreft de aangevoerde lichthinder, wijst de tweede tussenkomende partij op de devolutieve werking van het administratief beroep zodat de verwerende partij geen rekening moest houden met hetgeen het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg hieromtrent had beslist. De tweede tussenkomende partij wijst op de projectnota uit het aanvraagdossier, de inhoud van het beroepschrift en het feit dat de groenbuffer wordt versterkt en verhoogd zodat de verwerende partij geoordeeld heeft dat er geen sprake is van overdreven lichthinder. De tweede tussenkomende

partij stelt verder nog dat de door het college van burgemeester en schepenen geformuleerde voorwaarde onwettig is aangezien deze voorwaarde afhankelijk zou zijn van een bijkomende beoordeling. De verwerende partij kon deze dus hoe dan ook niet opleggen in de bestreden beslissing.

3.2

Met betrekking tot het tweede middel herhaalt de tweede tussenkomende partij haar repliek uit het eerste middel. Zij wijst op het korte advies van de VMM van 26 juli 2012, waarin geen melding wordt gemaakt van de watervoerende laag. Het advies van de VMM waarin een opmerking werd geformuleerd omtrent de watervoerende grondlaag, kadert in een vorige vergunningsaanvraag.

Ondergeschikt merkt de tweede tussenkomende partij opnieuw op dat de kelder in het vergunde project wordt beperkt tot 34 meter en wordt uitgevoerd in waterdichte beton. De tweede tussenkomende partij wijst op de e-mail van een medewerkster van de VMM van 21 september 2012, het geotechnisch verslag en het gunstig advies van de provinciale Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg. De tweede tussenkomende partij concludeert dat de waterparagraaf afdoende gemotiveerd is.

4.1

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen met betrekking tot het eerste middel dat de verwerende partij zich inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening letterlijk aansluit bij het voorwaardelijk gunstig standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven, maar eraan voorbijgaat dat op basis van dat advies de aanvraag in feite als ongunstig moet worden beoordeeld.

De verzoekende partijen wijzen opnieuw op de problematiek van de te beperkte visuele buffer rondom het projectgebied, de onduidelijkheid omtrent de waterhuishouding en de nood aan een bijkomende nota inzake de lichthinder.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij minstens diende te motiveren waarom zij de voorwaarden niet heeft opgelegd die door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven noodzakelijk werden geacht.

De verzoekende partijen stellen dat hun bezwaren door meerdere instanties gegrond werden bevonden en in de uiteindelijke vergunningsbeslissing op kennelijk onrechtmatige en tegenstrijdige wijze werden beoordeeld zodat de verwerende partij haar beleidsvrijheid niet op een zorgvuldige wijze heeft uitgeoefend.

4.2

Met betrekking tot het tweede middel verwijzen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota naar de inhoud van hun verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede tussenkomende partij werpt in de eerste plaats op dat het eerste middel onontvankelijk is in zoverre wordt aangevoerd '*dat de aanvraag essentieel werd gewijzigd*'. Deze exceptie mist evenwel feitelijke grondslag, aangezien uit het verzoekschrift niet blijkt dat dergelijke schending wordt aangevoerd.

In zoverre de verzoekende partijen de schending aanvoeren van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (door hen ten onrechte als ‘ministerieel besluit’ beschouwd), werpt de verwerende partij wel terecht op dat dit middelenonderdeel onontvankelijk is. De omzendbrief van 8 juli 1997 heeft immers geen verordenende kracht zodat het aanvoeren van een schending ervan op zich niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

2.

Er wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft volgens het geldende gewestplan gelegen zijn in woongebied. De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een zorgcomplex met 89 kamers en aanhorigheden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het project door de verwerende partij wordt beschouwd als een “openbare nutsvoorziening” en de verzoekende partijen lijken deze kwalificatie niet te betwisten.

De verwijzing door de tweede tussenkomende partij naar de afwijkmogelijkheid uit artikel 4.4.9, §1 VCRO en het Typevoorschriftenbesluit is niet relevant, nu de verwerende partij deze bepalingen niet heeft toegepast in de bestreden beslissing en de aanvraag rechtstreeks toetst aan artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit.

Uit artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit volgt dat de aanvraag slechts kan worden toegelaten onder de voorwaarde dat deze verenigbaar is met de kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken ervan, hetgeen voornamelijk afhankelijk is van de aard en het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen. Hierbij dient de verwerende partij rekening te houden met de aard van de buurt waarin de betrokken percelen gelegen zijn en dient zij na te gaan welke invloed het project heeft op de (leefbaarheid van de) omgeving. Het resultaat van dit onderzoek moet tevens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Bovendien dient de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO tevens in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht moet nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen 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 overwegingen afdoende moeten zijn.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, moet de vergunningsbeslissing derhalve duidelijk en op afdoende wijze de daarmee verband houdende redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Er kan slechts rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

Wanneer de verwerende partij beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig. De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving en de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij bovendien een discretionaire bevoegdheid, zodat de Raad, bij de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing, zijn beoordeling niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij.

De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

3.

3.1

De verzoekende partijen stellen in hun eerste middel dat de bestreden beslissing geen redelijke beoordeling bevat omtrent de mogelijke inkijk, visuele hinder en lichthinder ter hoogte van hun woning.

De verzoekende partijen hebben tijdens het openbaar onderzoek een uitvoerig bezwaarschrift ingediend waarin zij wijzen op deze verschillende vormen van hinder. In de loop van de administratieve beroepsprocedure hebben zij tevens een nota gericht aan de verwerende partij waarbij zij de inhoud van deze bezwaren hernemen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn ongunstig advies van 10 september 2012, in navolging van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dat *“de terreinbezetting (...) overdreven (is) voor het betreffende binnengebied, gelegen in een zeer residentiële omgeving”*. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat, gelet op *“de eerder beperkte groenbuffering”*, privacyhinder zal worden veroorzaakt.

Gelet op de gemotiveerde bezwaren van de verzoekende partijen en het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, diende de toets aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de aangehaalde hinderaspecten betreft, des te concreter en des te zorgvuldiger te geschieden.

Met betrekking tot de weerlegging van de bezwaren, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat zij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen ‘volledig bijtreedt’ waarna zij het voorwaardelijk gunstig preadvies van 20 augustus 2012 grotendeels citeert.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de bezwaren in dit preadvies als volgt beoordeeld:

“ ...

Dat het project een kroonlijsthoogte heeft tussen 6,45 en 9,19 meter. Dat de hoogte van 9,19 meter op een eerder beperkte plaats toegepast wordt. Dat de langste zijde van het gebouw op een afstand van 15 meter tov de perceelsgrens is ingeplant. Dat bij een residentiële verkaveling slechts een minimale tuinzone van 10 meter dient voorzien te worden. Dat het zicht op de aangrenzende percelen dient afgeschermd te worden door een volwaardige groenbuffer. Dat ten aanzien van de aangrenzende percelen er wel een groene bufferzone gecreëerd wordt doch deze niet overal voorzien is van bomen en een kruinlaag. Dat de bufferzone ter hoogte van de hoofdingang slechts 1,50 meter is met een uiterst summiere toepassing van groenscherm. Dat ook ter hoogte van de infiltratiezone geen buffer gerealiseerd wordt die naam waardig. Op het 3PO-overleg van 22 maart 2012 werd de opmerking omtrent de beperkte buffer van een haag eveneens duidelijk gesteld. Een haag kan niet als afdoende groenscherm dienen. Hieraan dient zeker nog te worden tegemoetgekomen.

Dat de parking afgeschermd wordt door een haag en bomen. Dit vormt momenteel een minimale groenbuffer en dient maximaal versterkt te worden.

Dat de bezwaren omtrent visuele en privacyhinder gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden mits het opleggen van de voorwaarde tot realisatie van een volwaardige bufferzone met een struiklaag en hogere bomen met een kruinlaag, en de voorwaarde tot realisatie van een maximale versterking van de groenbuffer op de parking.

...”

Hieruit blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de aangehaalde bezwaren omtrent de privacyhinder en de visuele hinder gedeeltelijk gegrond heeft bevonden. Het college van burgemeester en schepenen stelt voor om als voorwaarde op te leggen dat de groenbuffer volwaardig wordt uitgevoerd met een struiklaag en bomen met kruinlaag.

Hoewel de verwerende partij verklaart zich ‘volledig’ aan te sluiten bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, wordt verder in de bestreden beslissing niet tegemoet gekomen aan de vraag om overal te voorzien in een volwaardig groenscherm met kruinlaag. De bestreden beslissing is dan ook minstens tegenstrijdig of onduidelijk.

De plannen werden in het kader van het administratief beroep weliswaar aangepast, waarbij ter hoogte van de waterbuffer wordt voorzien in een bijkomende beplanting, maar voor het overige wordt het groenscherm klaarblijkelijk niet uitgebreid.

Aangaande de visuele hinder en de privacyhinder motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing verder enkel nog:

“ ...

Overwegende dat de nieuwe bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen een afstand houdt van 15 tot 19m; dat het ontwerp langs de perceelsgrens een rij bomen voorziet die het zicht afschermen; dat anderzijds inkijk enkel mogelijk is van op de 2^{de} bouwlaag en een afstand van 15m tot de achterste perceelsgrenzen vrij courant in recente verkavelingen; dat daarnaast de bewoners binnen het woongebied steeds rekening moeten houden met het feit dat niet bebouwde percelen (ook in binnengebieden) kunnen bebouwd worden; dat de privacyhinder niet veel groter zou zijn indien het binnengebied ontwikkeld zou worden met woningen;

dat de bewoners van het zorgcomplex allicht ook een relatie zullen hebben met deze omgeving; dat het vroegere bewoners kunnen zijn uit de omgeving, allicht ouders,

grootouders of familieleden van omwonenden, die omwille van ouderdom of ziekte intensieve zorg nodig hebben;

Overwegende dat de gevelhoogte van 9,20m enkel plaatselijk toegepast wordt als accent; dat het aantal bouwlagen hierbij niet wordt verhoogd; dat derhalve geen bijkomende privacyhinder wordt gecreëerd;

Overwegende dat omtrent de schaduwlast kan gesteld worden dat de ontworpen bouwhoogtes en de toegepaste afstanden vrij normaal zijn binnen hedendaagse verkavelingen en woonwijken; dat de aanpalende tuinen vrij diep zijn, zodat eventuele schaduwlast slechts zal voorkomen op een beperkt deel van de tuinen;

...

In het licht van de voorgaande vaststellingen kunnen deze algemene beschouwingen niet volstaan als afdoende beoordeling van de visuele hinder en privacyhinder.

De verwerende partij verwijst naar de afstand tussen het project en de perceelsgrenzen, maar maakt niet met concrete gegevens aannemelijk dat deze afstanden die volgens haar in verkavelingen 'vrij courant' zijn, ook voor het gevraagde project volstaan om de aangehaalde hinder te beperken.

De verwerende partij overweegt dat er een rij bomen is voorzien die het zicht afschermen, doch dit blijkt niet uit de vergunde plannen. Zoals vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen kan een haag niet als afdoende groenscherm dienen. Met haar overweging gaat de verwerende partij in het geheel voorbij aan de vaststelling van de diverse adviesinstanties dat de groenbuffer niet afdoende is om de hinder te beperken.

In zoverre de verwerende partij motiveert dat het zorgcomplex zal worden bewoond door (familieleden van) buurtbewoners, ziet de Raad niet in waarom dit relevant zou zijn voor de beoordeling van de aangehaalde hinderaspecten.

3.2

Verder wijzen de verzoekende partijen erop dat ook hun bezwaren omtrent lichthinder gedeeltelijk gegrond werden bevonden door het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen was van oordeel dat het project niet kan functioneren zonder buitenverlichting en stelde voorop dat een bijkomende nota moest worden toegevoegd om lichthinder te beperken.

De verwerende partij laat deze bezwaren volstrekt onbeantwoord in de bestreden beslissing en komt niet tegemoet aan de overwegingen uit het preadvies van het college van burgemeester en schepenen.

De stelling van de tweede tussenkomende partij dat de door het college van burgemeester en schepenen vooropgestelde voorwaarde onwettig zou zijn omdat deze afhankelijk is van een bijkomende beoordeling, doet geen afbreuk aan de verplichting voor de verwerende partij om de toets aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening des te concreter en des te zorgvuldiger uit te voeren, gelet op de ingediende bezwaren, die in eerste aanleg reeds deels gegrond werden bevonden.

3.3

De Raad besluit, op basis van bovenvermelde overwegingen, dat de bestreden beslissing geen afdoende beoordeling bevat van de bezwaren van de verzoekende partijen en niet afdoende gemotiveerd is in relatie tot het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, het

ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De motivering van de bestreden beslissing kan geenszins aanzien worden als een afdoende toetsing aan de onmiddellijke omgeving in het kader van artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit en aan de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening aangezien de hinder voor de omliggende woningen onvoldoende wordt onderzocht.

4.

4.1

De verzoekende partijen wijzen reeds in het eerste middel op de waterproblematiek en in het tweede middel voeren zij in essentie de schending aan van artikel 8 DIWB.

Uit artikel 8 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit de motivering moet meer bepaald ofwel blijken dat uit de werken, waarvoor de vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, ofwel dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

Hieruit volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan moet onderzoeken of de aanvraag een 'schadelijk effect' doet ontstaan, zoals bepaald in artikel 3, §2, 17° DIWB, namelijk *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"*.

De Raad kan zijn beoordeling met betrekking tot deze watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid, maar is alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar bevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft genomen.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van eerdere negatieve adviezen, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel wel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

4.2

Zoals hierboven reeds vastgesteld, citeert de verwerende partij in de bestreden beslissing het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven, waarbij zij zich uitdrukkelijk aansluit. Verder bevat de bestreden beslissing de volgende waterparagraaf:

" ...

Overwegende dat het project niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied; dat het project wel een bebouwde of verharde oppervlakte heeft groter dan 0,1 ha; dat het advies van de VMM in het kader van de watertoets niet vereist is; dat wel een advies vereist is van de waterbeheerder, de provincie Limburg, omwille van de verharde opp. groter dan 0,1 ha; dat het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen voorwaardelijk gunstig is;

..."

De motivering van de bestreden beslissing komt onvoldoende tegemoet aan het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en aan de bezwaren van de omwonenden omtrent een verstoorde waterhuishouding.

4.3

De verzoekende partijen wijzen op de inhoud van een advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling grondwater (hierna VMM), dat destijds werd uitgebracht in het kader van een gelijkaardige vergunningsaanvraag van de eerste tussenkomende partij. In dit advies werd opgeworpen dat de invloed van de aanleg van de kelder op de watervoerende grondlaag moest worden onderzocht. Aangezien de verzoekende partijen reeds in hun bezwaarschrift hadden gewezen op de inhoud van dit advies, kunnen de andere partijen niet ernstig voorhouden dat zij geen kennis zouden hebben van dit advies van de VMM.

Het feit dat dit advies werd uitgebracht in het kader van een vorige vergunningsaanvraag van de eerste tussenkomende partij, doet *in casu* geen afbreuk aan de relevantie ervan.

De Raad stelt vast dat de kelder in de aanvraag waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, weliswaar gereduceerd is in vergelijking met de vorige vergunningsaanvraag van de eerste tussenkomende partij. Toch blijkt uit de plannen duidelijk dat onder gebouw B nog een volwaardige kelder en onder de andere gebouwen kruipkelders worden gerealiseerd.

Ook hebben zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de loop van de procedure uitdrukkelijk verwezen naar het advies van de VMM. Ook het college van burgemeester en schepenen beschouwt het standpunt van de VMM met betrekking tot de vorige vergunningsaanvraag als relevant en overweegt:

“... ”

Dat uit het advies van VMM bleek dat de mogelijkheid bestaat dat de watervoerende grondlaag doorbroken zal worden door de realisatie van de kelderverdieping. Dat in het advies van vorige vergunningsaanvraag gesteld werd dat dit punt belangrijk is en via een duidelijke studie dient verduidelijkt te worden. Indien de watervoerende grondlaag moet doorbroken worden voor de realisatie van de kelder ontstaat een situatie die niet beantwoordt aan het decreet integraal waterbeleid. Dat omtrent het mogelijk doorbreken van de watervoerende grondlaag geen inlichtingen verschaft worden in het dossier.

Dat de bezwaren omtrent de watergevoeligheid gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van de voorwaarde van het aanvullen van de nota watertoets met de details (o.a doorsnede en diepte) van de waterbuffer. In deze nota dient ook duidelijk aangegeven te worden of de watervoerende grondlaag al dan niet doorbroken wordt. Indien deze doorbroken wordt dient er een bijkomende studie opgesteld te worden die voor advies moet overgemaakt worden aan VMM.

“... ”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar concludeert in zijn ongunstig advies van 10 september 2012 dat er onduidelijkheid bestaat omtrent de ligging van de watervoerende grondlaag en dat het “*verschuiven van deze problematiek tot na het afleveren van de vergunning (...) onaanvaardbaar (is) aangezien het al dan niet voorzien van een kelder fundamentele gevolgen heeft voor het ontwerp*”.

Hoewel de verwerende partij verklaart het standpunt van het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk bij te treden, blijkt verder uit de bestreden beslissing op geen enkele manier

hoe wordt tegemoetgekomen aan de onduidelijkheden inzake de gevolgen van de aanvraag voor de watervoerende grondlaag. Ook het administratief dossier bevat geen stukken waaruit enige opheldering blijkt.

4.4

Los van de onduidelijkheid inzake het grondwater, hebben de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar opmerkingen geformuleerd over de haalbaarheid van de voorziene waterbuffering.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn ongunstig advies opgemerkt dat er omtrent de waterbuffer geen informatie gegeven wordt (ontbreken van detaillering en snedes) zodat de haalbaarheid van deze buffer niet bewezen wordt en niet kan nagegaan worden of er rekening gehouden werd met het geotechnisch verslag en met de hoogste grondwaterstand op het terrein. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven stelt voor om als voorwaarde op te leggen dat de nota watertoets zou worden aangevuld met details van de waterbuffer (o.a doorsnede en diepte).

Noch uit de bestreden beslissing zelf, noch uit het administratief dossier blijkt dat aan deze opmerking enig gevolg werd gegeven.

4.5

In haar antwoordnota lijkt de verwerende partij overigens niet te betwisten dat er geen duidelijkheid werd gebracht over het al dan niet doorbreken van de grondwaterlaag en de haalbaarheid van de aanleg van de waterbuffer.

De verwerende partij verwijst naar het advies van de provinciale Dienst Water en Domeinen, maar hierin wordt de vermelde problematiek evenmin opgehelderd. In zoverre de bestreden beslissing de hierin geformuleerde voorwaarde overneemt dat *“de infiltratiegracht/bekken (...) minimaal 30 cm dekking (moet) behouden boven de hoogste grondwaterstand”*, is deze voorwaarde overigens onvoldoende precies, gelet op de vastgestelde onduidelijkheid over het niveau van de grondwaterstand.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas betreft het advies van Infrac en de daarin geformuleerde voorwaarden louter de aan te leggen riolering.

Omwille van voormelde vaststellingen en het gebrek aan duidelijke gegevens over mogelijke schadelijke effecten, oordeelt de Raad dat de watertoets in de bestreden beslissing geenszins volstaat en onzorgvuldig werd uitgevoerd. De verwerende partij onderzoekt niet afdoende concreet of de aanvraag schadelijke effecten kan veroorzaken als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB en of deze effecten desgevallend door het opleggen van gepaste voorwaarden worden beperkt of hersteld.

4.6

Verder stellen de verzoekende partijen dat in het kader van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing, een nieuw advies aan de VMM diende te worden gevraagd.

In het Watertoetsbesluit wordt aangegeven welke adviesverlener verplicht moet geconsulteerd worden inzake de watertoets. Op grond van het destijds geldende artikel 3, §2 en artikel 5, §1 Watertoetsbesluit moet de vergunningverlenende overheid advies inwinnen bij de VMM wanneer een project ondergrondse constructies bevat die een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter (met uitzondering van funderingspalen of leidingen met een diameter tot 1 meter).

Volgens de verwerende partij en de tussenkomende partij was een advies van de VMM niet vereist omdat de lengte van de kelder onder gebouw B minder dan 50 meter bedraagt. Zoals reeds vastgesteld, worden onder de andere gebouwen kruipkelders voorzien. De verzoekende partijen stellen niet ten onrechte dat deze kruipkelders eveneens beschouwd kunnen worden als ondergrondse constructie in de zin van artikel 3, §2 Watertoetsbesluit nu deze zich uitstrekken onder alle gebouwen en een hoogte van $\pm 1,60$ meter blijken te hebben. De stelling van de tweede tussenkomende partij dat er geen drainagesysteem wordt geïnstalleerd en de kelder wordt opgericht als een volledig waterdichte kuip (hetgeen overigens enkel de kelder onder gebouw B lijkt te betreffen, en niet de kruipkelders), doet geen afbreuk aan de adviesverplichting uit het destijds geldende artikel 3, §2 Watertoetsbesluit.

De tweede tussenkomende partij verwijst verder naar een e-mailbericht van een medewerkster van de VMM van 17 oktober 2012. Deze e-mail is evenwel louter een antwoord op een (telefonische) vraag van de architect van het aangevraagde project waarin wordt afgegaan op diens verklaringen. Uit deze e-mail blijkt geenszins dat de VMM het concrete aanvraagdossier op enige manier heeft onderzocht. De verwerende partij heeft in haar beslissing overigens ook niet verwezen naar deze e-mail, zodat zij deze evenmin lijkt te beschouwen als advies in de zin van het Watertoetsbesluit.

In zoverre de verwerende partij en de tweede tussenkomende partij antwoorden dat een 'advies van VMM' van 24 juli 2012 voorligt, kan de Raad niet anders dan vaststellen dat dit een materiële vergissing betreft. Uit de stukken van het administratief dossier blijkt immers dat dit in feite een advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening (VMW) betreft (stuk 5.8 administratief dossier) dat louter betrekking heeft op de aansluiting op het waterleidingnet.

5.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba SENIORENZORG TERDONK is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw SENIORENZORG TERDONK is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 januari 2013, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de verbouwing van een bestaand pand en de bouw van een zorgcomplex op percelen gelegen te 3520 Zonhoven, Donkveldweg 11 en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 363A, 363B, 359S en 351K.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op telkens 100 euro, ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO,

voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Nina HERRERIA-PASSAGE

toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO